GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN PORTOVIEJO

PORTOVIEJO nace de ti

CÓDIGO MUNICIPAL

DEL CANTÓN PORTOVIEJO

LIBRO 2

COMPONENTE TERRITORIAL

ÍNDICE

ORDENANZA QUE REGULA EL DESARROLLO Y EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN PORTOVIEJO (ACTUALIZACIÓN Y CODIFICACIÓN 2018)

TÍTULO I	**NORMAS GENERALES**
TÍTULO II	**ORDENANZA QUE INCORPORA A LA NORMATIVA MUNICIPAL LA ACTUALIZACIÓN DE LOS PLANES DE DESARROLLO Y DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN PORTOVIEJO**
CAPÍTULO I	**PLAN PARCIAL DE USO MIXTO DE SUELO Y EDIFICABILIDAD EN TERRENOS PARA EL PROYECTO DE DESARROLLO URBANO DE INTERÉS SOCIAL CIUDADELA "VALLE DEL SOL"**
SECCIÓN I	DISPOSICIONES GENERALES, OBJETO, ÁMBITO Y ALCANCE
SECCIÓN II	DEL ORDENAMIENTO Y GESTIÓN
PARAGRAFO I	*CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL PLAN PARCIAL*
PARAGRAFO II	*CARACTERÍSTICAS DE LA GESTIÓN DEL SUELO*
SECCIÓN III	DE LA INTERVENCIÓN URBANÍSTICA
PARAGRAFO I	*PROPIEDAD Y TEJIDO URBANO*
PARAGRAFO II	*DE LA MORFOLOGIA, USOS Y EDIFICABILIDAD*
PARAGRAFO III	*EQUIPAMIENTOS E INFRAESTRUCTURA*
SECCIÓN IV	DE LA EDIFICACIÓN, REGLAS DE ARQUITECTURA E INSTRUMENTOS DE GESTIÓN
PARAGRAFO I	*HABITABILIDAD Y NORMATIVA DE LA VIVIENDA*
PARAGRAFO II	*DE LOS CONDOMINIOS*
PARAGRAFO III	*INSTRUMENTOS DE GESTIÓN*

TÍTULO III	**PLAN DE MOVILIDAD SUSTENTABLE**
CAPÍTULO I	**NORMAS GENERALES, CONTENIDO Y PRINCIPIOS POR LOS QUE SE RIGE EL PLAN DE MOVILIDAD SUSTENTABLE DEL CANTÓN PORTOVIEJO**
SECCIÓN I	DEL OBJETO, ÁMBITO, APLICACIÓN Y PLAZO
SECCIÓN II	DEL PLAN DE MOVILIDAD SUSTENTABLE: CONTENIDOS Y ACTUALIZACIÓN
SECCIÓN III	PRINCIPIOS GENERALES PARA LA PLANIFICACIÓN Y DESARROLLO
CAPÍTULO II	**DE LA PARTICIPACIÓN CIUDADANA**
CAPÍTULO III	**DOCUMENTOS INTEGRANTES DEL PLAN DE MOVILIDAD SUSTENTABLE**
CAPÍTULO IV	**SEGUIMIENTO, EVALUACIÓN Y CONTROL**
CAPÍTULO V	**DE LA ACCESIBILIDAD UNIVERSAL EN EL CANTÓN PORTOVIEJO**
SECCIÓN I	GENERALIDADES
SECCIÓN II	CLASIFICACIÓN DE LAS BARRERAS
SECCIÓN III	MEDIDAS DECONTROL Y SEGUIMIENTO
SECCIÓN IV	CRITERIOS TÉCNICOS GENERALES SOBRE ACCESIBILIDAD UNIVERSAL
PARÁGRAFO I	*ACCESIBILIDAD EN EL ESPACIO URBANO*
PARÁGRAFO II	*ACCESIBILIDAD EN EDIFICIOS PÚBLICOS*
PARÁGRAFO III	*ACCESIBILIDAD EN EL TRANSPORTE*
PARÁGRAFO IV	*ACCESIBILIDAD EN LA COMUNICACIÓ*

SECCIÓN V DE LAS MODIFICACIONES

SECCIÓN VI DE LA ELIMINACIÓN DE BARRERAS

SECCIÓN VII DE LAS INFRACCIÓNES

SECCIÓN VIII DE LAS SANCIONES

SECCIÓN IX CRITERIOS GENERALES

TÍTULO IV NOMENCLATURA, NUMERACIÓN DE CALLES, DISEÑO DE PLACAS Y DIVISIÓN DE LA CIUDAD DE PORTOVIEJO.

CAPÍTULO I DE LA NOMENCLATURA DE NUMERACIÓN DE CALLES Y DISEÑO DE PLACAS.

CAPÍTULO II DE LA NOMENCLATURA Y DISEÑO DE PLACAS DOMICILIARIAS

CAPÍTULO III DE LA ESTRUCTURA DE DIRECCIONES

CAPÍTULO IV DEL FINANCIAMIENTO DE LA OBRA

CAPÍTULO V NOMENCLATURA URBANA QUE CODIFICA Y DESIGNA CON NOMBRES DE DISTINGUIDOS CIUDADANOS Y CIUDADANAS PORTOVEJENSES A DIVERSAS CALLES DE PORTOVIEJO

TÍTULO V REGLAMENTACIÓN DEL ÁREA URBANA Y RURAL DEL CANTÓN PORTOVIEJO

CAPÍTULO I **ÁMBITO, REVISIÓN Y MODIFICACIÓN**

CAPÍTULO II **DE LOS USOS DEL SUELO**

SECCIÓN I DE LA CLASIFICACIÓN Y SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO

SECCION II APROVECHAMIENTO DEL SUELO

SECCIÓN III DE LOS USOS DE SUELO EN LAS ÁREAS DE INFLUENCIA DE PROYECTOS ESPECIALES

SECCIÓN IV DE LOS USOS DE SUELO EN LAS ÁREAS DE INFLUENCIA EN LAS ZONAS TURISTICAS DEL CANTÓN PORTOVIEJO.

PARÁGRAFO I *DE LOS USOS DE SUELO EN EL AREA DE INFLUENCIA DEL PARQUE LA ROTONDA*

CAPÍTULO III **DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS**

CAPÍTULO IV **NORMAS GENERALES DE DESARROLLO URBANO**

SECCIÓN I DE LA DIVISIÓN DEL SUELO

SECCIÓN II DE LOS PROGRAMAS DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

SECCIÓN III DE LAS EDIFICACIONES

SECCIÓN IV DE LA DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL

SECCIÓN V INTENSIFICACIÓN DE LA UTILIZACIÓN DEL SUELO

SECCIÓN VI DE LAS VÍAS

SECCIÓN VII DE LAS CONSTRUCCIONES SISMO RESISTENTES

SECCIÓN VIII DE LA PREVENCIÓN CONTRA INCENDIOS

SECCIÓN IX DE LA PROTECCIÓN DE LA VEGETACIÓN, ESPACIOS Y ELEMENTOS NATURALES

CAPÍTULO V **DE LOS PROCEDIMIENTOS**

SECCIÓN I DE LOS PROCEDIMIENTOS GENERALES

SECCIÓN II — DEL INFORME DE REGULACIÓN URBANA, RURAL Y RIESGO (IRURR)

SECCIÓN III — PROCEDIMIENTOS APROBATORIOS DE URBANIZACIONES, FRACCIONAMIENTOS Y REESTRUCTURACIÓN DE LOTES

SECCIÓN IV — DE LA APROBACIÓN DE PLANOS DE EDIFICACIONES

SECCIÓN V — DE LA DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL

SECCIÓN VI — DE LA APROBACIÓN DE TRABAJOS VARIOS

SECCIÓN VII — DE LOS PERMISOS DE INICIO DE OBRA Y CONTROL PARA EDIFICACIONES Y TRABAJOS VARIOS

SECCIÓN VIII — DE LOS PERMISOS DE REGLAMENTACIÓN ESPECIALES Y VARIOS PARA CIERTAS EDIFICACIONES

PARÁGRAFO I — *ESTACIONES DE SERVICIO Y GASOLINERAS*

PARÁGRAFO II — *MECÁNICAS AUTOMOTRICES, MECÁNICAS EN GENERAL, VULCANIZADORAS Y LAVADORAS*

PARÁGRAFO III — *IMPLANTACIÓN INDUSTRIAL*

SECCIÓN IX — CONTROL DE PERMISO DE INICIO DE OBRA Y CONTROL DE EDIFICACIONES Y TRABAJOS VARIOS

SECCIÓN X — DEL PERMISO DE HABITABILIDAD

SECCIÓN XI — DE LAS GARANTÍAS PARA INICIAR CONSTRUCCIONES

CAPÍTULO VI — INFRACCIONES Y SANCIONES

SECCION I — DE LA COMPETENCIA

SECCIÓN II — DE LAS INFRACCIONES Y SANCIONES GENERALES

SECCION III — DE LAS INFRACCIONES Y SANCIONES ESPECÍFICAS

TÍTULO VI — **POLOS DE DESARROLLO DEL CANTÓN PORTOVIEJO, ZONAS DE INFLUENCIA Y DE AFECTACIÓN DE USO DEL SUELO.**

CAPÍTULO I — **GENERALIDADES**

CAPÍTULO II — **POLOS DE DESARROLLO**

SECCIÓN I — CLÚSTER DE SALUD

SECCIÓN II — LA PARROQUIA CRUCITA

SECCIÓN III — PARQUE DE NEGOCIOS VILLA NUEVA

SECCIÓN IV — COMPLEJO INDUSTRIAL, AGROPECUARIO Y LOGÍSTICO (CIAL)

CAPÍTULO III — **SANCIONES**

TÍTULO VII — **DE LAS ZONAS DE AFECTACIÓN EN LAS ÁREAS DE INFLUENCIA DE LOS MERCADOS Y LA DETERMINACIÓN DE LAS ZONAS PLANIFICADAS PARA EL COMERCIO EN EL ESPACIO PÚBLICO**

CAPITULO I — **GENERALIDADES**

CAPÍTULO II — **ZONAS DE AFECTACIÓN EN EL ÁREA DE INFLUENCIA DE LOS MERCADOS**

SECCIÓN I — CLASIFICACIÓN DE LOS USOS DE SUELO DE LAS ÁREAS DE INFLUENCIA DE LOS MERCADOS

SECCIÓN II — CONDICIONANTES AMBIENTALES DE LOS LOCALES COMERCIALES

CAPÍTULO III — **DETERMINACIÓN DE LAS ZONAS PLANIFICADAS PARA EL COMERCIO EN EL ESPACIO PÚBLICO**

TÍTULO VIII **DE LA INFORMACIÓN PREDIAL, PLANO DEL VALOR DEL SUELO Y ZONAS HOMOGÉNEAS Y TABLAS DE VALORACIÓN DE LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN PORTOVIEJO, QUE REGIRÁN EN EL BIENIO 2018-2019**

CAPÍTULO I **GENERALIDADES**

CAPÍTULO II **DE LA ADMINISTRACIÓN DE LA INFORMACIÓN CATASTRAL PREDIAL**

SECCIÓN I APLICACIÓN DEL CATASTRO

CAPÍTULO III **DE LAS RESPONSABILIDADES EN LA DETERMINACIÓN DEL AVALÚO DE LA PROPIEDAD**

SECCIÓN I DE LA DETERMINACIÓN DEL AVALÚO DE LA PROPIEDAD URBANA

SECCIÓN II DE LA DETERMINACIÓN DEL AVALÚO DE LA PROPIEDAD RURALES

CAPÍTULO IV **DE LOS RECLAMOS**

CAPÍTULO V **DE LAS OBLIGACIONES DE TERCEROS**

SECCIÓN I GENERALIDADES

TÍTULO IX **OCUPACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO**

CAPÍTULO I **GENERALIDADES**

SECCIÓN I ÁMBITO Y OBJETO

SECCIÓN II ZONIFICACIÓN DEL CANTÓN Y NORMAS DE APLICACIÓN GENERAL

CAPÍTULO II **DE LA OCUPACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO**

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309
www.portoviejo.gob.ec

SECCIÓN I	LOS DESECHOS COMO FORMA DE OBSTRUIR EL ESPACIO PÚBLICO
SECCIÓN II	DE LAS OBLIGACIONES Y PROHIBICIONES A LOS PROPIETARIOS DE PREDIOS Y SUS USUFRUCTUARIOS, EN RELACIÓN CON EL ESPACIO PÚBLICO.
SECCIÓN III	DE LAS ACTIVIDADES COMERCIALES E INDUSTRIALES Y LA OCUPACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO
PARÁGRAFO I	*DE LAS OBLIGACIONES Y PROHIBICIONES DE LOS PROPIETARIOS, ARRENDATARIOS O ADMINISTRADORES DE LOCALES COMERCIALES E INDUSTRIALES, EN RELACIÓN A LA OCUPACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO*
PARÁGRAFO II	*DE LA OCUPACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO PARA EL USO DE HOTELES, BARES Y RESTAURANTES FORMALES.*
PARÁGRAFO III	*DE LA OCUPACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO PARA EL COMERCIO AUTÓNOMO Y POR CUENTA PROPIA*
PARÁGRAFO IV	*DE LOS PUESTOS ESTACIONARIOS EN EL ESPACIO PÚBLICO PARA EL EXPENDIO DE DIVERSOS PRODUCTOS Y SERVICIOS*
SECCIÓN IV	DE LA OCUPACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO POR LA CONSTRUCCIÓN, REPARACIÓN Y DEMOLICIÓN DE EDIFICIOS
SECCIÓN V	DE LAS OBLIGACIONES DE LAS PERSONAS, EMPRESAS E INSTITUCIONES QUE ORDENEN TRABAJOS EN EL ESPACIO PÚBLICO**.**
SECCIÓN VI	DEL ESPACIO PÚBLICO, LOS VEHÍCULOS Y EL TRÁNSITO VEHICULA**R**
PARÁGRAFO I	*DE LAS ZONAS PROHIBIDAS PARA ESTACIONAR VEHÍCULOS*
PARÁGRAFO II	*DE LA CIRCULACIÓN, TRÁNSITO POR LAS VÍAS URBANAS, Y PARQUEO DE LOS VEHÍCULOS PESADOS Y DE CARGA LIVIANA*
PARÁGRAFO III	*DE LOS CARRILES EXCLUSIVOS PARA TRANSPORTE PÚBLICO Y OTRAS DISPOSICIONES PARA EL USO DEL ESPACIO PÚBLICO*

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309

www.portoviejo.gob.ec

PARÁGRAFO IV — *DEL ESPACIO PÚBLICO PARA EL PARQUEO RESERVADO DE VEHÍCULOS*

PARÁGRAFO V — *DEL ESTACIONAMIENTO INDEBIDO DE VEHÍCULOS EN EL ESPACIO PÚBLICO Y DE SU CIRCULACIÓN*

CAPITULO III — **DE LA OCUPACIÓN Y USO DEL ESPACIO PÚBLICO PARA LA INSTALACIÓN DE INFRAESTRUCTURA PARA LA PRESTACIÓN DE SERVICIOS DE TELECOMUNICACIONES, AUDIO Y VIDEO POR SUSCRIPCIÓN**

SECCIÓN 1 — CONDICIONES GENERALES

SECCIÓN II — DE LOS PERMISOS

SECCIÓN III — HECHO GENERADOR, SUJETO ACTIVO, SUJETO PASIVO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN

SECCIÓN IV — DE LAS INFRACCIONES Y SANCIONES

SECCIÓN V — OTRAS FORMAS DE OCUPACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO

PARÁGRAFO I — *DEL ESPACIO PÚBLICO Y LOS ANIMALES*

PARÁGRAFO II — *DE LA OCUPACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO PARA ACTIVIDADES CULTURALES, DESFILES, JUEGOS MECÁNICOS Y CIRCOS*

PARÁGRAFO III — *OTRAS FORMAS DE OCUPACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO*

SECCIÓN VI — PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO E IMPOSICIÓN DE SANCIONES

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309

www.portoviejo.gob.ec

CAPÍTULO IV **DEL USO DE LOS ESPACIOS PÚBLICOS DEL CANTÓN PORTOVIEJO EN CUANTO A LA COMPRA, VENTA, ENTREGA GRATUITA Y CONSUMO DE BEBIDAS ALCOHOLICAS**

SECCIÓN I DEL ÁMBITO, PRINCIPIOS, OBJETO

SECCIÓN II PROBICIÓN, INFRACCIONES Y AUTORIZACIÓN

SECCIÓN III DE LAS SANCIONES

SECCIÓN IV DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO SANCIONADOR

SECCIÓN V POLÍTICAS PÚBLICAS

TÍTULO X **INSTALACIÓN DE MEDIOS PUBLICITARIOS Y PROPAGANDA ELECTORAL EN EI. ESPACIO PÚBLICO Y PRIVADO DEL CANTÓN PORTOVIEJO**

CAPÍTULO I **GENERALIDADES**

CAPITULO II **DE LOS MEDIOS PUBLICITARIOS**

CAPÍTULO III **DE LA EXHIBICIÓN DE PUBLICIDAD**

SECCIÓN I DEL PERMISO Y REQUISITOS PARA INSTALAR Y MANTENER UN MEDIO PUBLICITARIO

PARÁGRAFO I *DEL PERMISO*

SECCIÓN II DE LOS REQUISITOS Y PLAZO PARA IMPLANTACIÓN

CAPITULO IV **DE LA TASA POR EL PERMISO Y CONTROL DEL MEDIO PUBLICITARIO**

CAPITULO V **OCUPACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO PARA MEDIOS PUBLICITARIOS**

SECCIÓN I DEL PERMISO Y PROHIBICIONES PARA LA OCUPACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO PARA MEDIOS PUBLICITARIOS

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309

www.portoviejo.gob.ec

PARÁGRAFO I *DEL PERMISO*

PARÁGRAFO II *DE LAS PROHIBICIONES*

CAPITULO VI **DE LA TASA POR LA OCUPACIÓN DEL ESPACIO PUBLICO PARA MEDIOS PUBLICITARIOS**

CAPITULO VII **RESPONSABILIDAD POR DAÑOS A TERCEROS**

CAPÍTULO VIII **DE LA PROPAGANDA ELECTORAL**

SECCIÓN 1 DEFINICIÓN, REQUISITOS Y PROHIBICIONES

CAPITULO IX **DE LAS INFRACCIONES, SANCIONES Y CONTROL**

SECCIÓN I DE LAS INFRACCIONES Y SANCIONES

CAPITULO X **DE LA VIGILANCIA Y CONTROL**

TÍTULO XI **REGENERACIÓN URBANA**

CAPÍTULO I **DISPOSICIONES GENERALES. OBJETO, ÁMBITO Y ALCANCE**

CAPÍTULO II **DEL ORDENAMIENTO, INTERVENCIÓN URBANÍSTICA Y GESTIÓN**

SECCIÓN I USO DE SUELO EN LAS ÁREAS PÚBLICAS.

SECCIÓN II USOS DE SUELO

SECCIÓN III COMERCIO EN ACERAS

SECCIÓN IV REGULACIÓN DEL ESPACIO URBANO.

CAPÍTULO III **DE LAS EDIFICACIONES**

SECCION I ARMONIZACIÓN DE LAS EDIFICACIONES CON EL ENTORNO INTERVENIDO

SECCIÓN II DE LAS INSTALACIONES DE SERVICIOS

SECCIÓN III INTERVENCIONES URBANÍSTICAS SOBRE CALLES E INFRAESTRUCTURA

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309

www.portoviejo.gob.ec

SECCIÓN IV DEL MOBILIARIO URBANO

CAPÍTULO IV ACCESIBILIDAD

SECCIÓN I. ARMONIZACIÓN DE LAS EDIFICACIONES CON EL ENTORNO INTERVENIDO

SECCIÓN II DE LOS ACCESOS VEHICULARES Y APARCAMIENTOS

CAPITULO V INCENTIVOS

SECCIÓN I INCENTIVOS

TÍTULO XII DE LA ENAJENACIÓN DE EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE ÁREAS DE TERRENO EN EL CANTÓN PORTOVIEJO, CUYAS ESCRITURAS DIFIEREN CON LA REALIDAD FÍSICA DE CAMPO

CAPÍTULO I CAUSAS QUE MOTIVEN LAS DIFERENCIAS DE SUPERFICIES DE TERRENO

CAPÍTULO II DE LOS PROCEDIMIENTOS TÉCNICOS ADMINISTRATIVOS

CAPÍTULO III DEL VALOR A PAGARSE POR LA DIFERENCIA O EXCEDENTES DE TERRENO

TÍTULO XIII PLAN SOCIAL MASIVO DE LEGALIZACIÓN DE TERRENOS EN EL CANTÓN PORTOVIEJO

CAPÍTULO I GENERALIDADES

CAPÍTULO II DE LOS BIENES INMUEBLES MUNICIPALES

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309

www.portoviejo.gob.ec

CAPÍTULO III **REQUISITOS PARA SOLICITAR LA ADJUDICACIÓN Y VENTA DE LOS BIENES MOSTRENCOS**

CAPÍTULO IV **DEL TRÁMITE**

CAPÍTULO V **DE LA UNIDAD DE LEGALIZACIÓN DE TIERRAS**

CAPÍTULO VI **DE LA ADJUDICACIÓN**

CAPÍTULO VII **DE LAS CARACTERÍSTICAS DE LOS LOTES DE TERRENO, GRAVÁMENES Y SU VALOR**

CAPÍTULO VIII **DE LA PUBLICACIÓN Y RECLAMACIONES**

CAPÍTULO IX **SANCIONES**

TÍTULO XIV **DE INTERÉS PARTICULAR**

CAPÍTULO I **PROHIBICIÓN DE CUALQUIER TIPO DE CONSTRUCCIÓN, RECONSTRUCCIÓN Y/O REHABILITACIÓN EN LA FRANJA CORRESPONDIENTE AL DERECHO DE VÍA DE LOS BIENES INMUEBLES Y ÁREAS AFECTADAS EN EL SECTOR RURAL, POR LOS TRABAJOS DE REHABILITACIÓN Y MANTENIMIENTO DE LA CARRETERA CHONE – CANUTO – CALCETA – JUNÍN – PIMPIGUASÍ, INCLUIDO EL PASO LATERAL DE JUNÍN Y SUS PUENTES, EN LO QUE CORRESPONDE AL TERRITORIO DEL CANTÓN PORTOVIEJO.**

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309

www.portoviejo.gob.ec

CAPÍTULO II — **PROHIBICIÓN DE CUALQUIER TIPO DE CONSTRUCCIÓN EN LA FRANJA CORRESPONDIENTE AL DERECHO DE VÍA DE LOS BIENES INMUEBLES Y ÁREAS AFECTADAS POR LOS TRABAJOS DE AMPLIACIÓN, RECTIFICACIÓN Y MEJORAMIENTO DE CARRETERA PORTOVIEJO – CRUCITA**

CAPÍTULO III — **PROHIBICIÓN DE CUALQUIER TIPO DE CONSTRUCCIÓN, RECONSTRUCCIÓN Y/O REHABILITACIÓN EN LA FRANJA CORRESPONDIENTE AL DERECHO DE VÍA, DE LOS BIENES INMUEBLES Y ÁREAS AFECTADAS EN EL SECTOR RURAL, POR LOS TRABAJOS DE REHABILITACIÓN DE LA CARRETERA PORTOVIEJO – SAN PLÁCIDO-PICHINCHA.**

CAPÍTULO IV — **ZONAS DE PROTECCIÓN, NO AFECTACIÓN O RESTRICCIÓN DEL USO DE SUELO EN EL CORREDOR DEL RÍO PORTOVIEJO**

SECCIÓN I — ZONA DE SERVICIOS MIXTOS

SECCIÓN II — ZONA AGRÍCOLA

SECCIÓN III — **ZONA RECREATIVA DE PROTECCIÓN ECOLÓGICA**

SECCIÓN IV — **RESUMEN**

CAPÍTULO V — **RECONSTRUCCIÓN DE PORTOVIEJO: MEDIDAS EMERGENTES**

SECCIÓN I — DE LA ZONA CERO Y ZONAS AFECTADAS

SECCIÓN II — DE LA DEMOLICIÓN Y REHABILITACIÓN DE CONSTRUCCIONES DENTRO DE LA ZONA CERO Y ZONAS AFECTADAS

PARÁGRAFO I — *PERMISO DE DEMOLICIÓN*

PARÁGRAFO II — *DE LA CONSTRUCCIÓN Y RECONSTRUCCIÓN*

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309
www.portoviejo.gob.ec

PARÁGRAFO III — *REGULACIÓN FUERA DE LA ZONA CERO, ZONAS AFECTADAS Y ZONAS DE RIESGO PERMISOS DE EXCEPCIÓN*

SECCIÓN III — REUBICACIÓN COMERCIAL

PARÁGRAFO I — *COMERCIO INFORMAL*

PARÁGRAFO II — *COMERCIO FORMAL E INSTITUCIONES*

PARÁGRAFO III — *SEGURIDAD EN ESTABLECIMIENTOS Y EVENTOS DE CONCENTRACIÓN MASIVA DE PERSONAS*

SECCIÓN IV — SANCIONES

CAPÍTULO VI — **ESTUDIOS DE IMPACTO VIAL EN EL CANTÓN PORTOVIEJO**

SECCIÓN I — GENERALIDADES

SECCIÓN II — ALCANCE Y CLASIFICACIÓN DE LOS ESTUDIOS DE IMPACTO VIAL

SECCIÓN III — REQUISITOS, CONTENIDOS Y EVALUACIÓN DE LOS ESTUDIOS DE IMPACTO VIAL

SECCIÓN IV — REQUERIMIENTO DE ESTACIONAMIENTOS DEPENDIENDO DEL TIPO DE PROYECTO

SECCIÓN V — SISTEMA DE CONTROL DE ACCESOS

SECCIÓN VI — DEL RÉGIMEN SANCIONADOR

TÍTULO XV — **DE LA DECLARATORIA DE INTERES SOCIAL A ASENTAMIENTOS HUMANOS DE HECHO Y CONSOLIDADOS Y DEL PROCEDIMIENTO INTEGRAL DE REGULARIZACIÓN”**

CAPÍTULO II — **DE LA REGULARIZACION**

SECCIÓN I — ETAPAS DEL PROCESO DE REGULARIZACIÓN

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309

www.portoviejo.gob.ec

SECCIÓN II FUNCIONES DE LA UNIDAD DE LEGALIZACION DE TIERRAS

SECCIÓN III REQUISITOS

SECCIÓN IV PROCEDIMIENTO

SECCIÓN V PROCEDIMIENTO DE TITULARIZACIÓN

SECCIÓN VI DEL DESARROLLO DE SERVICIOS E INFRAESTRUCTURA

CAPITULO III PROCESO DE EXPROPIACIÓN ESPECIAL

SECCIÓN I DECLARATORIA DE UTILIDAD PÚBLICA Y OCUPACION INMEDIATA

SECCIÓN II REGULARIZACION Y ADJUDICACION DE LOS LOTES A LOS POSESIONARIOS DE LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS DE HECHO.

TÍTULO XVI DEFINICIONES

DISPOSICIONES PERMANENTES

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

DISPOSICIÓN FINAL

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309

www.portoviejo.gob.ec

ORDENANZA QUE REGULA EL DESARROLLO Y EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN PORTOVIEJO (ACTUALIZACIÓN Y CODIFICACIÓN 2018)

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Con la finalidad de depurar la normativa municipal vigente que por diversas situaciones ha estado desactualizada, ha resultado inaplicable, o se encuentra dispersa y en ocasiones expedida de manera repetitiva, se creó la necesidad de contar con servicio profesional especializado, a través del contrato celebrado por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Portoviejo (GAD Portoviejo) y Ediciones Legales EDLE S.A. el 6 de noviembre de 2014, respecto a la "Consultoría para el Ordenamiento de la Normativa emitida por el GAD Portoviejo", y que dio como resultado la propuesta del Nuevo Código Municipal y la propuesta de derogatoria de un conjunto de ordenanzas que en la actualidad están en desuso, ya sea por la inaplicabilidad de la normativa o por las diferentes actualizaciones que han sufrido por el paso de distintas administraciones o la expedición de otros cuerpos legales que han afectado a nuestro marco jurídico municipal.

En la estructuración del Código Municipal hemos agrupado a las ordenanzas municipales vigentes en 5 grandes libros que representan los componentes del desarrollo del GAD Portoviejo: territorial, institucional, económico, ambiental y social. Este libro se relaciona al Componente Territorial, que debe identificarse con la visión estratégica del GAD Portoviejo resumida en cuatro lineamientos:

- Territorio inteligente, incluyente, próspero y sostenible.
- Territorio que ofrece un hábitat digno, y servicios públicos de calidad a ciudadanos orgullosos de su identidad cultural.
- Centro de negocios donde se aprovechan los recursos naturales de manera sustentable y la capacidad de su población, para la agroindustria de exportación, el turismo y los servicios especializados.
- Gobierno autónomo, moderno, eficiente y confiable, que lidera la articulación regional, junto a una sociedad civil organizada, activa y con valores recuperados.

En concordancia con lo anterior, su objetivo estratégico como componente territorial se refiere a organizar el territorio del Cantón considerando sus atributos y potencialidades, que posibilite la implementación de políticas públicas multisectoriales para la equidad y la sostenibilidad en el área urbana y rural y convertir a Portoviejo en un espacio de encuentro y centro dinamizador, articulador de la región. Y en obediencia del segundo principio rector del GAD Portoviejo que señala que la planificación de obras y servicios se debe realizar bajo el concepto de ocupación y utilización del suelo para la construcción de ciudades satélites.

Esta norma también atenderá el modelo territorial deseado que consta en el Plan de Desarrollo:

- Portoviejo Centro, Sentido y Razón del Nuevo Orden Regional;

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309
www.portoviejo.gob.ec

- Espacios Territoriales de Desarrollo:
  a) Polígono Regional Agropecuario;
  b) Arco Turístico de Sol Playa y Naturaleza;
  c) Eje de Articulación y Conectividad Urbana;
  d) Plataforma de Economía Urbana.

Como complemento a estos lineamientos, el Plan de Ordenamiento Territorial establece las prioridades en el desarrollo del territorio, mirando a Portoviejo con un modelo urbano descentralizado y policéntrico; un cantón con centralidades y ciudades satélites; y un territorio con polos de desarrollo definidos.

Esta propuesta obedece a la visión y a la planificación que hemos concebido para nuestro cantón, en virtud de los nuevos desafíos que imponen las sociedades actuales y la tecnología que avanza rápidamente. Hemos expandido nuestro enfoque local hacia un mundo que exige una modernización de la normativa municipal vigente, en la que se prioriza al ser humano. Es indispensable que Portoviejo, como capital de una de las provincias más importantes de nuestro país, cuente con normas claras, precisas y necesarias, que respondan a las nuevas realidades y desafíos de nuestra sociedad, y que sirvan como herramienta de aplicación de los planes y proyectos elaborados para el cantón por el GAD Portoviejo.

Entendiendo también los problemas que vive la ciudadanía por falta de conocimiento de las ordenanzas, así como la confusión por la contradicción de las normas, es preciso agrupar y actualizar la normativa municipal.

En cumplimiento de lo dispuesto en la Constitución de la República y el COOTAD, presentamos el siguiente ORDENANZA QUE REGULA EL DESARROLLO Y EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN PORTOVIEJO (ACTUALIZACIÓN Y CODIFICACIÓN 2018).

EL CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTÓN PORTOVIEJO
CONSIDERANDO:

Que, la Constitución de la República en su artículo 264 establece entre las competencias exclusivas de los gobiernos municipales: planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural" y determina, en su inciso final, que "en el ámbito de sus competencias y territorio, y en uso de sus facultades, expedirán ordenanzas cantonales";

Que, el artículo 415 de la Constitución de la República señala que "el Estado central y los gobiernos autónomos descentralizados adoptarán políticas integrales y participativas de ordenamiento territorial urbano y de uso del suelo, que permitan regular el crecimiento urbano, el manejo de la fauna urbana e incentiven el establecimiento de zonas verdes";

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309
www.portoviejo.gob.ec

Que, dentro de los principios generales del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) se reconoce en su artículo 7 la potestad de los concejos municipales para dictar normas de carácter general, a través de ordenanzas y resoluciones aplicables dentro de su circunscripción territorial, observando lo prescrito en la Constitución y la Ley;

Que, el artículo 54 del COOTAD contempla, en sus letras c) y m), como funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal, las de "establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico…"; y, "regular y controlar el uso del espacio público cantonal y, de manera particular, el ejercicio de todo tipo de actividad que se desarrolle en él, la colocación de publicidad, redes o señalización";

Que, según el artículo 55 del COOTAD, letras a), b) y c), dentro de las competencias exclusivas del gobierno autónomo descentralizado municipal, sin perjuicio de otras que determine la Ley, se encuentran: "a) Planificar, junto con otras instituciones del sector público y actores de la sociedad, el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural, en el marco de la interculturalidad y plurinacionalidad y el respeto a la diversidad; b) Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón; c) Planificar, construir y mantener la vialidad urbana";

Que, el artículo 57 del COOTAD establece como atribuciones del concejo municipal, entre otras: aprobar el plan cantonal de desarrollo y el de ordenamiento territorial formulados participativamente con la acción del consejo cantonal de planificación y las instancias de participación ciudadana, así como evaluar la ejecución de los mismos; expedir la ordenanza de construcciones que comprenda las especificaciones y normas técnicas y legales por las cuales deban regirse en el cantón la construcción, reparación, transformación y demolición de edificios y de sus instalaciones; regular y controlar, mediante la normativa cantonal correspondiente, el uso del suelo en el territorio del cantón, de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra; regular mediante ordenanza la delimitación de los barrios y parroquias urbanas tomando en cuenta la configuración territorial, identidad, historia, necesidades urbanísticas y administrativas y la aplicación del principio de equidad interbarrial;

Que, la letra c) del artículo 419 del COOTAD determina que los bienes mostrencos situados dentro de las respectivas circunscripciones territoriales, constituyen bienes de dominio privado; de acuerdo con el artículo 435 ibídem, estos bienes de dominio privado son administrados por los gobiernos autónomos descentralizados; y por su parte el artículo 436 de

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309
www.portoviejo.gob.ec

la mencionada norma autoriza a los concejos municipales la venta, donación, hipoteca y permuta de los bienes inmuebles públicos de uso privado;

Que, de acuerdo al artículo 466 del COOTAD, corresponde exclusivamente a los gobiernos municipales y metropolitanos el control sobre el uso y ocupación del suelo en el territorio del cantón; que el plan de ordenamiento territorial orientará el proceso urbano y territorial del cantón o distrito para lograr un desarrollo armónico, sustentable y sostenible, a través de la mejor utilización de los recursos naturales, la organización del espacio, la infraestructura y las actividades conforme a su impacto físico, ambiental y social con el fin de mejorar la calidad de vida de sus habitantes y alcanzar el buen vivir. Además deberá contemplar estudios parciales para la conservación y ordenamiento de ciudades o zonas de ciudad de gran valor artístico e histórico, protección del paisaje urbano, de protección ambiental y agrícola, económica, ejes viales y estudio y evaluación de riesgos de desastres. Y con el fin de garantizar la soberanía alimentaria, no se podrá urbanizar el suelo que tenga una clara vocación agropecuaria, salvo que exista una autorización expresa del organismo nacional de tierras;

Que, con fecha 16 de marzo del 2017 el Concejo Municipal aprobó en segundo y definitivo debate la Ordenanza que Regula el Desarrollo y el Ordenamiento Territorial del cantón Portoviejo (libro 2 Código Municipal), sancionada con fecha 22 de marzo del mismo año y publicada en el Registro Oficial Edición Especial N° 1026 el martes 16 de mayo de 2017

En ejercicio de la facultad normativa y las atribuciones que le otorgan la Constitución y el COOTAD, expide la siguiente:

ORDENANZA QUE REGULA EL DESARROLLO Y EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN PORTOVIEJO (ACTUALIZACIÓN Y CODIFICACIÓN 2018)

TÍTULO I
NORMAS GENERALES

Art. 1.- Competencia.-El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Portoviejo (GAD Portoviejo) tiene competencia para ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón, regular y controlar el uso del espacio público cantonal y, de manera particular, el ejercicio de todo tipo de actividad que se desarrolle en él, la colocación de publicidad, redes o señalización, así como también, elaborar y ejecutar el plan cantonal de desarrollo, el de ordenamiento territorial y las políticas públicas en el ámbito de sus competencias y en su circunscripción territorial.

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309
www.portoviejo.gob.ec

Art. 2.- Objeto.- La presente Ordenanza tiene por objeto regular el desarrollo y el ordenamiento territorial dentro del cantón Portoviejo.

Art. 3.- Ámbito.-La presente Ordenanza constituye norma legal de obligatoria aplicación en todo el territorio del cantón Portoviejo, que incluye áreas urbanas y rurales, para todos los efectos jurídicos y administrativos vinculados con el cumplimiento de las competencias del GAD Portoviejo.

TÍTULO II
ORDENANZA QUE INCORPORA A LA NORMATIVA MUNICIPAL LA ACTUALIZACIÓN DE LOS PLANES DE DESARROLLO Y DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN PORTOVIEJO

REF.: ORDENANZA QUE INCORPORA A LA NORMATIVA MUNICIPAL LA ACTUALIZACIÓN DE LOS PLANES DE DESARROLLO Y DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN PORTOVIEJO (2016-12-16).

Art. 4.- Incorpórense al ordenamiento jurídico municipal, la actualización de los Planes de Desarrollo y de Ordenamiento Territorial del Cantón Portoviejo, que se adjuntan y hacen parte integral de la presente Ordenanza.

Art. 5.- Ámbito.-La presente Ordenanza constituye norma legal de aplicación obligatoria y general en todo el territorio cantonal, que incluye 5 áreas urbanas y rurales, para todos los efectos jurídicos y administrativos vinculados con el cumplimiento de las competencias exclusivas, concurrentes, adicionales y residuales, el desarrollo local, la gestión territorial y la articulación entre los diferentes niveles de gobierno.

Art. 6.- Objetivo general.- Actualizar los planes de Desarrollo y de Ordenamiento Territorial del Cantón Portoviejo, -PDyOT- para que el GAD Municipal cuente con los instrumentos que faciliten la gestión concertada del territorio en correspondencia con las directrices estratégicas de desarrollo en virtud de sus competencias y demás atribuciones establecidas en el marco legal vigente; considerando además, las decisiones, lineamientos y orientaciones, definidas por la institución rectora de la planificación del nivel nacional SENPLADES.
Como Visión de Desarrollo, para el año 2035, a 500 años de fundación, Portoviejo es reconocido como un territorio inteligente, incluyente, próspero y sostenible. Modelo de ciudad para la vida y el encuentro manabita, que ofrece un hábitat digno y servicios públicos de calidad a ciudadanos orgullosos de su identidad cultural. Centro de negocios donde se aprovechan los recursos naturales y la capacidad de su población, para la agroindustria de exportación, el turismo, los servicios especializados de alto valor agregado como la salud e industrias creativas, impulsado por un Gobierno autónomo, moderno, eficiente y confiable, que lidera la articulación regional, junto a una sociedad civil organizada, activa y con sólidos valores éticos.

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309
www.portoviejo.gob.ec

Art. 7.- Objetivos.- Para la aplicación de la presente ordenanza, se determinan los siguientes objetivos:

1. Como objetivos estratégicos para el desarrollo:

a) Mejorar la calidad de vida de los portovejenses promoviendo el acceso equitativo a un hábitat digno, a espacios públicos de calidad y la recuperación de la identidad cultural y los valores ciudadanos.

b) Recuperar y conservar los recursos naturales, los servicios eco sistémicos y la calidad ambiental del Cantón Portoviejo.

c) Transformar la estructura productiva del Cantón, a través del desarrollo de agroindustria y servicios especializados de alto valor agregado, e industrias creativas ancladas en los activos bioculturales del territorio.

d) Promover el fortalecimiento de la institucionalidad y gobernabilidad local, a través de la mejora de la eficiencia y la capacidad de gestión del Municipio, y la adecuada articulación de los actores territoriales de desarrollo, para una eficaz garantía de derechos y concreción de la visión de futuro cantonal.

e) Organizar el territorio del Cantón considerando sus atributos y potencialidades, que posibilite la implementación de políticas públicas multisectoriales para la equidad y la sostenibilidad en el área urbana y rural y convertir a Portoviejo en un espacio de encuentro y centro dinamizador, articulador de la región.

2. Como objetivos específicos para el ordenamiento territorial.

a) Diseñar y poner en práctica el proceso de actualización del POT sobre la base de los lineamientos para la planificación del desarrollo y el ordenamiento territorial emitidos por SENPLADES y mandatos del COOTAD con miras a articular estos instrumentos y las grandes políticas nacionales, el fomento de la planificación participativa en la formulación y la transparencia que deben primar en las fases de concreción o puesta en marcha de esos planes.

b) Actualizar el Plan de Ordenamiento Territorial en base a los mandatos e instancias propuestas en la ley para la planificación participativa. -Definir las fases de realización de los presentes estudios para la actualización del Ordenamiento Territorial del Cantón Portoviejo, de acuerdo los plazos requeridos por la entidad rectora de la planificación -SENPLADES-, y estipulados en el Cronograma de Trabajo de estos términos de referencia.

Art. 8.- Aplicación.- La aplicación y ejecución de los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial en el Cantón, es responsabilidad del GAD Portoviejo, a través de las instancias asesoras, operativas y unidades administrativas municipales previstas en la estructura institucional, en coordinación con el Consejo Cantonal de Planificación, las instancias respectivas del Sistema Nacional Descentralizado de Planificación Participativa (SNDPP), el Sistema Cantonal de Participación Ciudadana y Control Social, sociedad civil, sector público y privado, así como otros organismos e instancias relacionadas.

El GAD Portoviejo realiza las gestiones pertinentes ante las instituciones del gobierno central, del gobierno autónomo descentralizado provincial, entre gobiernos municipales, con gobiernos autónomos descentralizados parroquiales, con las organizaciones públicas y privadas, organizaciones no gubernamentales debidamente acreditadas, nacionales o extranjeras, organismos de cooperación y otros, que conforman el Sistema Nacional de Planificación Participativa de acuerdo al artículo 21 del Código de Planificación y Finanzas

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309
www.portoviejo.gob.ec

Publicas, a fin de impulsar, apoyar, financiar y ejecutar los programas y proyectos contemplados en los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón Portoviejo según las disposiciones de ley.

Art. 9.- Contenido.- Los Planes de Desarrollo y de ordenamiento Territorial del cantón Portoviejo que se adjuntan y forman parte integral de esta Ordenanza, contienen:

a) Diagnostico por Componentes Ambiental, Socio Cultural, Económico, Institucional y Diagnostico Integrado;

b) Propuesta Estratégica de Desarrollo,

c) Modelo de Gestión que incluye los Marcos de Acción Estratégica de los Componentes Ambiental, Económico, lnstitucional y Social.

Art. 10.- Actualización.- Los planes de Desarrollo y de Ordenamiento Territorial del Cantón Portoviejo obligatoriamente deberán ser publicados y difundidos, así mismo deberán ser actualizados al inicio de cada gestión conforme lo establece el segundo inciso del artículo 48 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas públicas.

Cualquier tipo de modificación se respaldará en estudios técnicos que evidencien variaciones en la estructura urbana, la administración y gestión del territorio, el uso y ocupación del suelo, variaciones del modelo territorial o las circunstancias de carácter demográfico, social, económico, ambiental o natural que incidan sustancialmente sobre las previsiones de los Planes de Desarrollo y de Ordenamiento Territorial actualmente concebidos.

El GAD Portoviejo convocara a la Asamblea Ciudadana Cantonal, para el conocimiento y aprobación de las modificaciones o actualizaciones de los planes de Desarrollo y de Ordenamiento Territorial del Cantón Portoviejo.

Art. 11.-Seguimiento, evaluación y control.- Para efectos de seguimiento, evaluación y control de la ejecución de los Planes de Desarrollo y de Ordenamiento Territorial, encárguese a la Coordinación General de planificación Municipal, tomando en cuenta las atribuciones del Consejo Cantonal de planificación al respecto.

CAPÍTULO I
PLAN PARCIAL DE USO MIXTO DE SUELO Y EDIFICABILIDAD EN TERRENOS PARA EL PROYECTO DE DESARROLLO URBANO DE INTERÉS SOCIAL CIUDADELA "VALLE DEL SOL"

REF.: ORDENANZA REFORMATORIA AL TITULO II DE LA ORDENANZA QUE REGULA EL DESARROLLO Y EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN PORTOVIEJO. (PLAN PARCIAL DE USO MIXTO DE SUELO Y EDIFICABILIDAD EN TERRENOS PARA EL PROYECTO DE DESARROLLO URBANO DE INTERÉS SOCIAL CIUDADELA "VALLE DEL SOL" (2017-12-04)

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309
www.portoviejo.gob.ec

SECCIÓN I
DISPOSICIONES GENERALES, OBJETO, ÁMBITO Y ALCANCE

Art. 12.- Objeto.- La presente Ordenanza regula y establece las normas del uso del suelo y edificabilidad para el Plan Parcial "Valle del Sol", con el objeto de impulsar el desarrollo de vivienda de interés social, proporcionar de forma equitativa áreas verdes y superficies para el desarrollo de futuros equipamientos que doten de servicios a la ciudadanía.

Art. 13.- Ámbito.- El ámbito para la aplicación de la presente Ordenanza comprende un polígono conformado por 54 manzanas denominadas unidades urbanas, con una superficie de 801.463,51 m2, ubicadas en el sector Andrés de Vera, y delimitado por los siguientes barrios y accidentes geográficos:
Al norte con el Rio de Oro,
Al sur con la Colina Andrés de Vera,
Al este con el Barrio Bellavista; y,
Al oeste con la colina Andrés de Vera,
Específicamente entre las siguientes coordenadas geográficas: P1 X:556.413,615 Y:9'881.416,914; P2 X:557.500,387 Y:9'881.734,772; P3 X:557.886,541 Y:9'880.940,003; P4 X:556.674,017 Y:9'880.612,451.

Art. 14.- Alcance: Se declara ZONA ESPECIAL DE INTERÉS SOCIAL al territorio destinado al desarrollo del presente Plan Parcial, ubicado en los terrenos del ex parque industrial del Sector Andrés de Vera y al área de influencia no consolidada o no regularizada, que se encuentra identificado en el Ámbito de esta ordenanza y en el plano EU-01 adjunto, mismo que combina la residencia con el uso comercial, industrial de bajo impacto y de producción artesana.

SECCIÓN II
DEL ORDENAMIENTO Y GESTIÓN

PARAGARAFO I
CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL PLAN PARCIAL

Art. 15.- Estado previo a la intervención del polígono.- El Proyecto Municipal de Vivienda de interés Social "Valle del Sol", está conformado por macro lotes que carecen de conectividad, mismos que serán modificados creando una malla urbana proporcional para el desarrollo del conjunto habitacional. Este sector posee una topografía irregular, accidentes geográficos; y, fajas de seguridad del Río de Oro, que deben ser respetadas por los desarrolladores inmobiliarios.

Para el efecto, se adjunta Plano Estado Previo del Polígono PP_EU02, donde se determinan los límites, accidentes geográficos, fajas de seguridad del Río de Oro; y, construcciones preexistentes.

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309
www.portoviejo.gob.ec

Gráfico 1. ESTADO PREVIO DEL POLÍGONO.

Art. 16.- Vestigios arqueológicos.- En el caso de encontrarse vestigios arqueológicos, que a juicio de los especialistas institucionales merezcan su conservación, el GAD Municipal de Portoviejo a través de la Empresa Pública PORTOVIVIENDA EP tomará las medidas reformatorias que técnicamente correspondan sobre los proyectos de edificación o urbanismo en los terrenos comprometidos, de acuerdo con la legislación vigente.

PARAGRAFO II
CARACTERÍSTICAS DE LA GESTIÓN DEL SUELO

Art. 17.- Afectaciones.- Los predios en los que se implanta el presente Plan Parcial, independientemente de la propiedad de los mismos, en su malla urbana preexistente y complementaria quedan afectados en el destino, uso, ocupación y edificabilidad considerando además la normativa establecida en la presente ordenanza.

Art. 18.- Anuncio de proyecto.- El Alcalde del GAD del Cantón Portoviejo mediante acto administrativo, dispondrá el *Anuncio de Proyecto*, con su correspondiente publicación y notificación a los propietarios, de conformidad con lo establecido en el Art. 66 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo.

El área del proyecto urbanístico objeto del presente Plan Parcial es de 801.463,51 m2 de acuerdo con el plano PP_EU03 adjunto y el siguiente cuadro de propietarios: (ver *ANEXO 1, PLANO 03 - PROPIETARIOS DE LOS TERRENOS)*

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309
www.portoviejo.gob.ec

PLAN PARCIAL EX PARQUE INDUSTRIAL ESTADO PREVIO DE PROPIETARIOS DEL SUELO			
	PROPIETARIO	SUPERFICIE m2	% DEL POLÍGONO
1	GAD PORTOVIEJO	172,165.48	21.48%
2	PORTOVIVIENDA EP	154,489.49	19.28%
3	OTROS PROPIETARIOS	228,628.18	28.53%
4	VIAS Y ESPACIO PÚBLICO	246,180.36	30.72%
SUPERFICIE TOTAL DE ESTADO PREVIO DEL POLÍGONO		801,463.51	100%

CUADRO 01: ÁREAS DEL SUELO ÚTIL URBANIZABLE DE PROPIETARIOS ACTUALES

Art. 19.- Designación de agente urbanístico: El GAD Municipal del cantón Portoviejo designa a la Empresa Pública Municipal de Vivienda del cantón Portoviejo, PORTOVIVIENDA, como desarrollador urbanístico del conjunto de unidades de actuación del presente Plan Parcial.

SECCIÓN III
DE LA INTERVENCIÓN URBANÍSTICA

PARAGRAFO I
PROPIEDAD Y TEJIDO URBANO

Art. 20.- De la propiedad y usos del suelo.- Los espacios para vías, aceras, áreas de equipamiento público y áreas verdes del proyecto, pasan a ser propiedad del GAD Municipal del cantón Portoviejo.

Para viabilizar la adquisición y/o la administración del suelo necesario para el cumplimiento del plan urbanístico contenido en la presente ordenanza, se implementarán los instrumentos pertinentes previstos en la Ley orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo.
Art. 21.- Trama vial.- Se conforma adaptándose a la malla urbana preexistente del Ex Parque Industrial. Ésta malla ha determinado la provisión parcial de canalización sanitaria y pluvial, lo cual determina la tendencia de conformación parcelaria de las unidades urbanas de la presente ordenanza, para el efecto se adjunta el Plano vial y secciones de vías PP_EU05.
La población que puede acoger este plan parcial es de 8.000 habitantes aproximadamente; a esta población debe agregarse los espacios urbanos aledaños en proceso de desarrollo o

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309
www.portoviejo.gob.ec

consolidación, lo cual podrá acoger a otra cantidad de población similar, contemplando los barrios Bellavista, Ciudadela Los Ceibos (Ciudad Perdida) así como el espacio entre este último y este Plan Parcial, una vez que ha sido asignado el nuevo plan de usos y ocupación, mediante ordenanza que contiene la Primera Reforma al Título VII de la Ordenanza que Regula el Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Código Municipal del Cantón Portoviejo.

Consecuentemente, los tipos y características de las vías se han definido ante un doble propósito: por una parte, establecer una cómoda malla interna que articule los diversos usos y espacios propuestos en su implantación interna; y, por otra parte, articular este Plan Parcial a la trama urbana, incluyendo relaciones funcionales directas hacia la vía a Manta, vinculando el sector de uso industrial de mínimo impacto combinado con residencia de futuro desarrollo, Los Ceibos y parte del sector industrial; así como facilitar una conexión futura entre el territorio objeto de este Plan y sus alrededores, con el sector urbano que acoge el CAC, clúster de Salud y barrios denominados Los Florones.

Las vías con sus diversos tipos y nomenclatura se identifican de la siguiente manera:

1. **COLECTORAS: De conexión urbana.-** Estas vías permiten la comunicación entre los predios del Plan Parcial y la ciudad, articulándose a vías de carácter arterial, como es la vía Manta Portoviejo, principalmente. Cumpliendo las siguientes especificaciones:

a. Las vías podrán utilizarse en un sentido o doble sentido, según lo que determinen los estudios técnicos correspondientes y requerimientos futuros.

b. Las vías colectoras proveerán bahías de estacionamiento momentáneo, a razón de 5 puestos por cuadra, como mínimo. La banda tendrá una sección libre de 2.50m.

c. Las paradas de transporte colectivo se establecerán sobre la calzada;

d. Denominación de vías colectoras:

Denominación	**Ancho de vía**	**Sentido**
Av. de Los Mangos:	20m	Longitudinal
Av. de los Almendros	20m	Longitudinal
Calle Tamarindos	20m	Transversal
Av. de los Algarrobos	2x16m	Transversal
Av. De las Guayabas	20m y 12m	Transversal

2. **LOCALES.-** Estas vías son de carácter barrial, de 16 o 12 metros de sección. Conjuntamente a las vías colectoras, conforman los perímetros de las manzanas o unidades urbanas del Plan Parcial, pero no tienen una conexión directa con los barrios aledaños.

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309
www.portoviejo.gob.ec

Denominación	Ancho de vía	Sentido
Calle de los Naranjos	16m	Longitudinal
Calle de los Pomelos	12m	Longitudinal
Calle de las Mandarinas	12m	Longitudinal
Calle de las Guabas	12m	Pie de colina
Calle de Los Nísperos	12m	Longitudinal
Calle de las Anonas	5m	Longitudinal (*)
Calle Zapotes	16m y 12m	Transversal
Calle Achotillos	16m y 12m	Pie de colina
Calle del Mamey	16m	Transversal
Calle Grosellas	16m	Transversal
Calle Olivos Negros	12m	Transversal
Calle Limonar	12m	Transversal
Calle Aguacates	12m	Transversal
Calle Cocoteros	12m	Transversal
Calle Fruta de pan	12m	Transversal
Calle del Caimito	12m	Transversal

(*) Vía de servicios de emergencia

3. **VÍAS COMPARTIDAS.-**Estos pasajes, cuyas secciones pueden variar entre 8 y 10m atraviesan las unidades urbanas o manzanas con el fin de articular frentes internos y áreas verdes o pulmones de manzana. Serán de propiedad municipal y uso público, pero cuyo mantenimiento estará a cargo del vecindario la unidad urbana o manzana que se atraviesa. Estas calles o pasajes serán peatonales, a nivel de acera y de acceso vehicular exclusivo para los residentes de las viviendas.

Art. 22.- Vías, calzadas y aceras.- Para la implementación de las vías, calzadas y aceras se cumplirán con las siguientes especificaciones técnicas:

a. Las vías, calzadas y aceras, con sus dimensiones se especifican en los gráficos de secciones tipo, para el efecto se anexa el plano PP_EU05 y sus secciones.
b. La apertura de vías implicará la preparación y mejora del suelo, fijación de niveles de rasante y colocación de bordillos;
c. Las calzadas tendrán como recubrimiento mínimo, pavimento asfáltico de 5 cm. de espesor;
d. Las aceras tendrán un tratamiento de piso combinado entre piso duro y césped en relación 1:1. La banda de césped se colocará del lado de la calzada, de manera de colocar en esta franja: señalética, postes de alumbrado, arborización, cabinas de guardia, mobiliario urbano, y semejantes.

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309
www.portoviejo.gob.ec

e. Las aceras y calzadas cumplirán las especificaciones y prescripciones nacionales y locales de accesibilidad múltiple para personas con capacidades especiales.

f. Siendo este Plan Parcial un proyecto integral de interés social, la urbanización tendrá carácter progresivo, es decir que, sin perjuicio de la instalación de los servicios básicos, las demás obras de la urbanización podrán construirse de modo progresivo en el mediano plazo, en cofinanciamiento entre GAD y comunidad. Las obras de construcción progresiva corresponden a: carpeta asfáltica de vías locales, recubrimiento de aceras, alumbrado interior, cableado domiciliario de voz y datos, mobiliario y tratamiento de pisos en general.

g. En el plano PP_EU04 que sustentan la presente ordenanza, de implantación de las manzanas o unidades urbanas se determinan los radios de giro, en función de la jerarquía vial.

h. Sin perjuicio de lo indicado, se cumplirán las siguientes prescripciones:

I. Casos no indicados en los planos, los radios de giro serán establecidos por PORTOVIVIENDA EP

II. Los radios se trazarán desde las bisectrices

III. Cuando dos veredas de diversa sección se encuentran en esquina, la distancia entre el bordillo y la línea de la edificación no podrá ser menor al ancho de la vereda más angosta

IV. En el caso de utilizar ochava, ésta quedará inscrita en los límites de la edificación.

Art. 23.- Movilidad y transporte público.- Para garantizar la movilidad y el transporte público se cumplirán con las siguientes especificaciones técnicas:

a. El diseño de las vías colectoras contempla la movilidad de transporte público, transporte particular motorizado y no motorizado, quedando a disposición del ente municipal respectivo el diseño de recorridos e implementación del sistema de transporte público.
b. La ubicación de paradas de transporte público y bahías a implantarse sobre las aceras serán señaladas por parte del órgano municipal encargado, pudiendo realizarse las reformas geométricas a que hubiere lugar el momento de su implementación.

Art. 24.- Estacionamientos.- Los estacionamientos se regirán por la siguiente normativa:

a. Vivienda en lote individual; un sitio de estacionamiento como mínimo;
b. Vivienda en condominio o propiedad horizontal; las siguientes prescripciones como mínimo:

I. El cálculo del área de construcción de la vivienda corresponderá al 100% del área cubierta de la vivienda, más el 30% de la superficie cubierta de balcones, terrazas o espacios semejantes.

II. Un estacionamiento por cada tres viviendas de superficie igual o menor a 55m2;

III. Un estacionamiento por cada dos viviendas de superficie superior a 55m2 y menor a 80m2;

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309
www.portoviejo.gob.ec

IV. Un estacionamiento por cada vivienda a partir de 80m2 de superficie;
V. Un estacionamiento para visitantes por cada 15 viviendas o fracción mayor a 10;
VI. Un estacionamiento para personas con capacidades especiales por cada 20 viviendas, o fracción mayor a 10;
VII. Un estacionamiento por cada 75m2 o fracción mayor a 50m2. de construcción no residencial de cualquier edificio, independientemente de su uso principal;

c. El tamaño mínimo del estacionamiento de automotor será 2,50 x 5,00 m. Si el parqueo está encajonado entre paredes, el ancho mínimo será 2,70m.
d. El espacio de maniobra o circulación en playas de parqueo no será menor a 6m.
e. Estacionamientos para áreas o edificios de equipamiento: 1 estacionamiento por cada 250 m2 de terreno.
f. Estacionamientos para áreas de recreación o espacios de uso público: 1 estacionamiento por cada 500 m2 de terreno.
g. Las playas de estacionamiento tendrán tramos continuos hasta treinta metros y serán arborizadas obligatoriamente. Podrán repetirse dejando una zona cebra a nivel de aceras, cuyo ancho no será menor a 2.50m
h. Estacionamiento para motocicletas: En todo tipo de edificación o proyecto se proveerá un tercio de los puestos establecidos para automotores.
i. El tamaño mínimo del estacionamiento de motocicleta será 1,25 x 2,50 m.
j. Las superficies de rodadura serán, al menos parcialmente duras o adoquinadas.

Art. 25.- Malla verde.- De conformidad con los planos que sustentan la presente ordenanza, PP_EU04 "Amanzanamiento y Usos del Suelo" que se adjunta las áreas verdes del Plan Parcial están diferenciadas de la siguiente manera:

a. **Áreas Protegidas**: Las colinas adyacentes a la zona de edificación del Plan Parcial se califican como área protegida, imposibilitándose cualquier explotación inmobiliaria o actividades no permitidas por ley para este tipo de zonas. Queda restringida la ocupación del suelo en estas áreas, por sus características biofísicas, culturales, sociales, paisajísticas y por presentar factores de riesgo para el asentamiento humano. Dichas áreas se acogerán a lo previsto en la legislación ambiental, patrimonial y de riesgos, tanto a nivel nacional como local, sin perjuicio del resto de normativa municipal y de la presente ordenanza. Está prohibida cualquier forma de explotación o destrucción de las especies naturales preexistentes en la colina adyacente al territorio del Plan.

b. **Áreas Verdes Comunales Públicas:** Constituyen las áreas identificadas como tales en el plano referido en el presente artículo. Los espacios de área verde comunal pública se destinarán a usos generales indicados en los planos, debiendo establecerse actividades pormenorizados por parte de la municipalidad, a medida que se implemente y desarrolle la centralidad;

c. **Faja de Seguridad del Río de Oro**: Se establece una faja de seguridad de 50m a partir del borde superior del canal del Río de Oro, por todo su recorrido junto al predio objeto del Plan Parcial. En esta faja de seguridad no está autorizada ninguna

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309
www.portoviejo.gob.ec

construcción estable; excepto, a partir de 20 m. desde el borde superior del canal, se podrán colocar espacios de construcción efímera. En la ribera, tomando las precauciones de estabilidad y seguridad correspondientes, se podrá ejecutar una circulación de vehículos de emergencia y movilidad no motorizada, de 3.50m. de ancho. Dentro de esta faja se seguridad está previsto emplazarse campos deportivos, sin otra infraestructura que la autorizada en el apartado anterior.

d. **Pulmones de manzana**: Las unidades urbanas o manzanas de uso residencial dispondrán de áreas verdes interiores públicas o pulmones de manzana, de libre acceso, centralizados o equidistantes de las viviendas, cuya superficie no podrá ser menor al 5,5% del área de la manzana.

e. **Arborización**:

I. Los espacios públicos, tales como aceras, parterres, áreas residuales, espacios verdes, estacionamientos a cielo abierto, pulmones de manzana y semejantes serán arborizados con especies nativas. El tipo de árbol, cantidad o densidad y variedad dependerá de los diseños específicos, distancias conocidas, perfiles de vías y aceras correspondientes.

II. Las quebradas y fajas protección, deben conservar la vegetación endémica y combinarla con nueva vegetación arbórea y arbustiva, también endémica o autóctona;

III. La arborización se ejecutará mediante acuerdos con la comunidad a través de asociaciones, cooperativas, instituciones educativas y similares. Esta gestión recibirá tratamiento prioritario por parte de los órganos respectivos de la Municipalidad.

IV. Los predios destinados a usos artesanal o industrial de bajo impacto deberán instalar cordones arborizados de amortiguamiento en por lo menos 3 de sus lados, incluido el frente Al efecto, el retiro frontal del lote, será de 5m. como mínimo; pudiendo utilizarse hasta el 30% del frente del lote como lugar de estacionamiento o ingreso de vehículos.

V. El asesoramiento y aprobación del diseño específico lo efectuará el órgano municipal encargado de parques y espacios públicos;

PARAGRAFO II
DE LA MORFOLOGIA, USOS Y EDIFICABILIDAD

Art. 26.- Uso pormenorizado del suelo.- Se plantea una ciudad polifuncional equilibrada entre vivienda, industria de bajo impacto, equipamiento, servicios y comercio barriales, y recreación; conforme lo establecido en el plano PP_EU04 “Amanzanamiento y Usos del Suelo”, que se adjunta y el resumen de áreas de urbanización siguiente:

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309
www.portoviejo.gob.ec

ÁREAS DEL POLÍGONO A URBANIZAR		
CONCEPTO	ÁREA m2	PORCENTAJE
ÁREA TOTAL DEL PREDIO	**801.463,51**	**100%**
ÁREA PROTEGIDA Y AFECTACIONES	146.571,24	18%
AREA ÚTIL URBANIZABLE	654.892,27	82%
AREA ÚTIL URBANIZABLE	**654.892,27**	**100%**
ÁREA DE VÍAS	176.903,39	27%
ÁREA ÚTIL DE MANZANAS	477.988,88	73%
AREA ÚTIL DE MANZANAS	**477.988,88**	**100%**
ÁREA MANZANAS DE VIVIENDA	298.790,76	63%
ÁREA VERDE COMUNAL PÚBLICA	120.915,05	25%
ÁREA DE EQUIPAMIENTO	58.283,07	12%

CUADRO 02: DETERMINA LAS ÁREAS GENERALES DE LA URBANIZACIÓN

Se establecen los usos del suelo para las edificaciones con frente a las siguientes vías:

1.- EN VÍAS BARRIALES Y COMPARTIDAS.- El uso principal será vivienda, combinado con pequeños locales destinados a actividades de comercio, servicios o productivas, todas ellas de atención doméstica; tales como tiendas de abarrotes, fruterías, delicatesen, panaderías, bazares, papelerías, zapaterías, confecciones, farmacias, internet, local de consultorio u oficina, y servicios similares.

2.- EN VIAS COLECTORAS.-Se mantiene la residencia como uso principal, junto a servicios y comercio barrial. Se establece un recorrido de portales a lo largo de cada manzana o unidad urbana. Los usos no residenciales aceptados serán los siguientes:

a. Comercio variado y servicios urbanos no contaminantes, tales como puntos de pago y atención de servicios públicos, cafeterías, fruterías, puestos de revistas y periódicos, alquiler de videos, internet, café-net, restaurantes, negocios de ferretería casera, decoración, línea blanca, mini mercado, lencería, farmacias, sucursales o agencias bancarias, gimnasio, salas de belleza, almacenes de repuestos y similares
b. Estudios y consultorios profesionales
c. Talleres artesanales y de reparación variada de mínimo impacto, señalados en el Plan de Usos del sector del ex Parque Industrial
d. Equipamiento barrial o comunal

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309
www.portoviejo.gob.ec

3. EN VIAS DE PIE DE COLINA Y SECTOR RECREATIVO JUNTO A LA FAJA DE SEGURIDAD DEL RÍO:

Serán similares a los usos de las vías colectoras, agregados a servicios urbanos vinculados a la vocación del lugar, no contaminantes, tales como cafeterías, fruterías, refrescos en general, locales de venta o reparación de artefactos de movilidad no motorizada, puestos de revistas y periódicos, alquiler de videos, internet, café-net, restaurantes, mini mercado, lencería, equipamiento deportivo, farmacias, gimnasio, salas de belleza y similares de mínimo impacto, señalados en el Plan de Usos del sector del ex Parque Industrial.

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309

www.portoviejo.gob.ec

PLAN PARCIAL EX PARQUE INDUSTRIAL DE PORTOVIEJO					
ÁREAS DE UNIDADES URBANAS O MANZANAS					
ÁREA TOTAL DEL PREDIO		801.463,51	100,00%	ORDEN NUMÉRICO	
MANZANA o UNIDAD URBANA	ÁREA DE MANZANA m2	USOS DEL SUELO			
		VIVIENDA	EQUIPAMIENTO URBANO	ÁREA VERDE PÚBLICA	CALLES Y PASAJES
AV 01	6.807,66	0,00		6.807,66	
MZ 02	7.991,56	5.139,37	1.385,78	1.466,41	
MZ 03	5.884,99	5.884,99			
MZ 04	8.658,77	8.658,77			
MZ 05	10.486,81	10.486,81			
MZ 06	7.314,16	7.314,16			
MZ 07	8.291,35	8.291,35			
MZ 08	5.932,09	5.932,09			
MZ 09-VI	6.635,81	6.635,81			
MZ 10-VI	12.947,85	12.947,85			
MZ 11	5.985,18	5.985,18			
MZ 12	8.184,86	8.184,86			
MZ 13	6.044,55	6.044,55			
MZ 14	6.625,54	6.625,54			
MZ 15	8.363,70	8.363,70			
EQ 16	6.439,53	0,00	6.439,53		
MZ 17-VI	3.344,90	3.344,90			
MZ 18-VI	6.645,89	6.645,89			
AV 19	13.626,31	0,00		13.626,31	
AV 20	19.605,07	0,00		19.605,07	
MZ 21	10.698,86	10.698,86			
MZ 22	6.723,68	6.723,68			
MZ 23	9.009,99	9.009,99			
MZ 24	7.180,62	7.180,62			
EP 25	13.692,49	0,00	13.692,49		
MZ 26	9.162,02	9.162,02			
EQ 27	7.199,59	0,00	7.199,59		
MZ 28	11.699,29	11.699,29			
AV 29	1.544,26	0,00		1.544,26	
AV 30	3.374,29	0,00		3.374,29	
AV 31	2.087,54	0,00		2.087,54	
AV 32	2.613,91	0,00		2.613,91	
AV 33	52.811,73	0,00		52.811,73	
EQ 34	7.709,58	0,00	7.709,58		
MZ 35	11.699,29	11.699,29			
AV 36	12.833,64	0,00		12.833,64	
MZ 37	10.972,76	10.972,76			
MZ 38	7.669,27	7.669,27			
MZ 39	8.151,88	8.151,88			
EP 40	9.494,86	0,00	9.494,86		
MZ 41	11.383,62	11.383,62			
AV 42	4.144,23	0,00		4.144,23	
MZ 43	6.349,00	6.349,00			
MZ 44	9.494,50	9.494,50			
MZ 45	9.494,50	9.494,50			
MZ 46	7.641,94	7.641,94			
MZ 47	7.422,48	7.422,48			
MZ 48	7.471,17	7.471,17			
MZ 49	7.523,33	7.523,33			
EQ 50	12.361,24	0,00	12.361,24		
MZ 51-VI	7.157,35	7.157,35			
MZ 52-VI	7.862,61	7.862,61			
MZ 53-VI	7.536,78	7.536,78			
AP 54	146.571,24				
TOTALES	624.560,12	298.790,76	58.283,07	120.915,05	176.903,39
ASIGNACIÓN POR USO		47,84%	9,33%	19,36%	28,32%

SIMBOLOGÍA MANZANAS	
MZ	Manzana o Unidad Urbana
AV	Área Verde Municipal
EQ	Equipamiento Público
EP	Equipamiento Particular
AP	Área Protegida

CUADRO 03: DETERMINA LAS ÁREAS PORMENORIZADAS DE URBANIZACIÓN

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309

www.portoviejo.gob.ec

Art. 27.- Usos permitidos.- Están permitidos los usos del suelo indicados la ordenanza que contiene la reforma al Título VII de la Ordenanza que regula el desarrollo y ordenamiento territorial del Código Municipal del cantón Portoviejo, Cuadro 2 "Resumen de Compatibilidad de Usos en Proyectos Especiales", de, casilla ZMI-R-O-A04; además se permitirán actividades ecológico - turísticas, condicionadas a aprobación municipal, conforme al procedimiento establecido en esta ordenanza.

Art. 28.- Forma de ocupación.- Los proyectos arquitectónicos de manzanas, edificios singulares de equipamiento y demás espacios del Plan, deberán ser concebidos de manera integral tomando en cuenta todos los componentes del tejido urbano objeto de la presente ordenanza: estructura manzanera, edificabilidad, accesibilidad, tipos de circulación, retiros, alturas de edificación, áreas verdes, estacionamientos y demás normativa.

Estos proyectos presentarán, como parte de los requisitos para la aprobación municipal de planos y demás permisos, el *Informe Técnico Favorable de Aplicación* a la presente ordenanza, otorgado por PORTOVIVIENDA EP.

En caso de contradicción o inconsistencia entre los gráficos o especificaciones de los planos, prevalecerá el texto de la presente ordenanza, a no ser que se especifique lo contrario.

Art. 29.- Altura de edificación.- La altura de las edificaciones se establece conforme al ANEXO 1, Plano 06 "*Altura de Edificación*" y de acuerdo al siguiente detalle:

a. Hasta tres pisos, con un mínimo de un piso: corresponde a vivienda unifamiliar progresiva,
b. Tres pisos; en las manzanas o frentes identificados en el plano como bloques de vivienda multifamiliar,
c. Cuatro pisos, con un mínimo de tres pisos: en las manzanas o frentes identificados en el plano, como cuatro pisos,
d. Los edificios de equipamiento podrán asimilarse a la altura de edificación de sus frentes, con una altura mínima de dos plantas, con excepción de edificaciones especiales cuyas tipologías han sido predeterminadas por los entes rectores.

Art. 30.- Edificabilidad.- La edificabilidad del proyecto de urbanización se rige a los datos del Cuadro de edificabilidad siguiente, el cual detalla los coeficientes de ocupación de planta baja y total posibles de cada manzana o unidad urbana, según su altura de edificación. Se permitirá una tolerancia de 5% a la ocupación total.

En el plano PP_EU07 "Edificabilidad de Manzanas Micro Fraccionadas" que se adjunta, se detalla la edificabilidad pormenorizada de lotes micro fraccionado de las manzanas MZ-02 a la MZ-53, para vivienda individual y multifamiliar. El resto de manzanas se micro fraccionarán, siguiendo los mismos lineamientos, a conveniencia del agente urbanístico.

La sumatoria de edificabilidad de los lotes micro fraccionados, no podrá rebasar la edificabilidad integral de la manzana establecida en el siguiente cuadro.

La edificabilidad y demás condiciones de edificación en áreas protegidos o de seguridad, serán analizados y definidas por la Unidad Municipal encargada del Desarrollo Territorial.

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309
www.portoviejo.gob.ec

ÁREA TOTAL DEL PREDIO	801.463,51	100,00%	ORDEN NUMÉRICO

MANZANA o UNIDAD URBANA	ÁREA DE MANZANA m2	NÚMERO DE PISOS POSIBLES	COEFICIENTES DE EDIFICACIÓN			
			PLANTA BAJA Y OTROS PISOS		TOTAL EDIFICACIÓN	
			COEFICIENTE EDIFICACIÓN	CONSTRUIBLE M2	COEFICIENTE EDIFICACIÓN	CONSTRUIBLE M2
AV 01	6.807,66	2	5%	340,38	10%	680,77
MZ 02	7.991,56	3	35%	2.797,05	105%	8.391,14
MZ 03	5.884,99	3	35%	2.059,75	105%	6.179,24
MZ 04	8.658,77	3	35%	3.030,57	105%	9.091,71
MZ 05	10.486,81	3	35%	3.670,38	105%	11.011,15
MZ 06	7.314,16	4	35%	2.559,96	140%	10.239,82
MZ 07	8.291,35	4	35%	2.901,97	140%	11.607,89
MZ 08	5.932,09	4	35%	2.076,23	140%	8.304,93
MZ 09-VI	6.635,81	3	35%	2.322,53	105%	6.967,60
MZ 10-VI	12.947,85	3	35%	4.531,75	105%	13.595,24
MZ 11	5.985,18	4	35%	2.094,81	140%	8.379,25
MZ 12	8.184,86	4	35%	2.864,70	140%	11.458,80
MZ 13	6.044,55	4	35%	2.115,59	140%	8.462,37
MZ 14	6.625,54	4	35%	2.318,94	140%	9.275,76
MZ 15	8.363,70	4	35%	2.927,30	140%	11.709,18
EQ 16	6.439,53	4	20%	1.287,91	80%	5.151,62
MZ 17-VI	3.344,90	3	5%	167,25	15%	501,74
MZ 18-VI	6.645,89	3	35%	2.326,06	105%	6.978,18
AV 19	13.626,31	1	5%	681,32	5%	681,32
AV 20	19.605,07	1	5%	980,25	5%	980,25
MZ 21	10.698,86	4	35%	3.744,60	140%	14.978,40
MZ 22	6.723,68	4	35%	2.353,29	140%	9.413,15
MZ 23	9.009,99	4	35%	3.153,50	140%	12.613,99
MZ 24	7.180,62	4	35%	2.513,22	140%	10.052,87
EP 25	13.692,49	3	20%	2.738,50	60%	8.215,49
MZ 26	9.162,02	4	35%	3.206,71	140%	12.826,83
EQ 27	7.199,59	3	10%	719,96	30%	2.159,88
MZ 28	11.699,29	4	35%	4.094,75	140%	16.379,01
AV 29	1.544,26	0	0%	-	0%	-
AV 30	3.374,29	0	0%	-	0%	-
AV 31	2.087,54	0	0%	-	0%	-
AV 32	2.613,91	0	0%	-	0%	-
AV 33	52.811,73	2	5%	2.640,59	10%	5.281,17
EQ 34	7.709,58	3	10%	770,96	30%	2.312,87
MZ 35	11.699,29	4	35%	4.094,75	140%	16.379,01
AV 36	12.833,64	1	5%	641,68	5%	641,68
MZ 37	10.972,76	4	35%	3.840,47	140%	15.361,86
MZ 38	7.669,27	4	35%	2.684,24	140%	10.736,98
MZ 39	8.151,88	4	35%	2.853,16	140%	11.412,63
EP 40	9.494,86	4	25%	2.373,72	100%	9.494,86
MZ 41	11.383,62	4	35%	3.984,27	140%	15.937,07
AV 42	4.144,23	1	5%	207,21	5%	207,21
MZ 43	6.349,00	4	35%	2.222,15	140%	8.888,60
MZ 44	9.494,50	4	35%	3.323,08	140%	13.292,30
MZ 45	9.494,50	4	35%	3.323,08	140%	13.292,30
MZ 46	7.641,94	4	35%	2.674,68	140%	10.698,72
MZ 47	7.422,48	4	35%	2.597,87	140%	10.391,47
MZ 48	7.471,17	4	35%	2.614,91	140%	10.459,64
MZ 49	7.523,33	4	35%	2.633,17	140%	10.532,66
EQ 50	12.361,24	2	50%	6.180,62	100%	12.361,24
MZ 51-VI	7.157,35	3	35%	2.505,07	105%	7.515,22
MZ 52-VI	7.862,61	3	35%	2.751,91	105%	8.255,74
MZ 53-VI	7.536,78	3	35%	2.637,87	105%	7.913,62
AP 54	146.571,24	1	1%	1.465,71	1%	1.465,71
TOTALES Y PROMEDIOS	624.560,12	3,06	27%	125.600,36	95%	616.023,53

CUADRO 04: COEFICIENTES DE EDIFICACIÓN

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309

www.portoviejo.gob.ec

Art. 31.- Línea de edificación o línea de fábrica.- La edificación, según su lugar de emplazamiento en el Plan Parcial, será la indicada en el plano PP_EU07, *"Micro fraccionamiento demostrativo"* y se regirá a los siguientes lineamientos:

a. En las vías colectoras la edificación se construirá a línea de fábrica o con portales, según corresponda
b. En las demás vías, pasajes interiores o pulmones de manzana, podrá construirse a línea de fábrica, o con retiro uniforme, no menor a 2,00m, a lo largo de la cuadra o pasaje
c. Los lotes esquineros podrán edificarse en sus dos frentes, pudiendo acogerse tanto en retiros, como en altura de edificación, a la regulación establecida para la vía de mayor sección.
d. Los balcones en edificaciones no podrán proyectarse sobre el espacio público. Se aceptarán resaltes en fachadas no mayores a 20 cm. a partir del segundo piso.
e. El retiro posterior no será menor a 2.00m, medido desde el lindero hasta la pared.

Art. 32.- Micro fraccionamiento de manzanas o unidades urbanas.- Las manzanas o unidades urbanas podrán ser micro fraccionadas o redistribuidas por el desarrollador o promotor, de acuerdo con las dimensiones establecidas en la presente ordenanza, con la finalidad de asegurar rentabilidad social del proyecto inmobiliario, optimizando costos de infraestructura; sin perjuicio de la calidad e índices de habitabilidad de la vivienda y demás condiciones de confort.

Toda vez que el fraccionamiento objeto de esta ordenanza, ha reservado suelo para equipamiento público y áreas verdes comunitarias, se autoriza a PORTOVIVIENDA EP a realizar o gestionar el micro fraccionamiento del interior de las manzanas o unidades urbanas como lo muestra el Plano PP_EU07 *"Micro fraccionamiento Parcial de manzanas"* que se adjunta, o reformar el micro fraccionamiento de la manzanas que ya dispongan de éste, mediante resolución administrativa, de conformidad con las siguientes prescripciones:

a) El área del lote individual podrá reducirse de lo establecido para vivienda de interés social en el Art.5 de la Ordenanza que contiene la Cuarta Reforma de la Ordenanza de Reglamentación del área urbana y rural del Cantón Portoviejo, hasta un tope de 88m2, con un frente no menor a 5,50m, condicionado a que el área pública verde comunal o pulmón de manzana indicado en la presente ordenanza, se incremente en por lo menos 30%.
b) Los predios resultantes del micro fraccionamiento de una unidad urbana o manzana están prohibidos de enajenarse sin que se hubiera construido la vivienda. La implantación de vivienda podrá ser continua, pareada, aislada o en pisos, sea en propiedad individual o propiedad horizontal;
c) La vivienda aislada observará una separación lateral entre ellas no menor a 90cm. medido entre el lindero y la pared, siempre y cuando no exista servidumbre de vista;
d) La vivienda aislada puede alcanzar hasta 3 pisos y ser progresiva. La vivienda continua y pareada no será progresiva, siendo su altura mínima dos pisos;
e) En las escrituras de transferencia de dominio de las viviendas progresivas, deberá constar la obligatoriedad del propietario de la vivienda de construir sus ampliaciones

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309

www.portoviejo.gob.ec

únicamente con el mismo sistema constructivo del inmueble que recibe y hasta la altura permitida. Si pretendiera emplear un sistema constructivo diferente al aprobado inicialmente por el GAD cantonal, deberá constar que la éste deslinda cualquier responsabilidad sobre la estabilidad y consecuencias futuras del inmueble.

f) No se permite iluminar y ventilar locales hacia los espacios laterales o de fondo entre viviendas, mientras su separación sea menor a 4m. Se exceptúa baños, pasillos o escaleras;
g) Las manzanas o unidades urbanas del presente Plan Parcial, identificadas para combinar vivienda individual con vivienda colectiva, deberán prever lotes para edificar bloques multifamiliares en las cuadras indicadas específicamente en el plano PP_EU04 de "Amanzanamiento" que se adjunta;
h) En las vías colectoras y manzanas especificadas en el Plano PP_EU08 "*Edificación con Portales*" que se adjunta, la forma de ocupación de bloques plurifamiliares y edificaciones individuales será continua y dispuesta de portales al menos en planta baja.
i) Los portales serán de libre tránsito peatonal, dispondrán su intercolumnio a una distancia libre no menor al ancho del portal que será 2,50m, incluidos los pilares. La altura mínima entre pisos será 3,30m.

Art. 33.- De las edificaciones.- Las edificaciones dentro de la manzana o unidad urbana se construirán como conjuntos multifamiliares o grupos de viviendas y se someterán a las siguientes normas:

a. La unidad mínima de proyecto será una manzana.
b. Toda edificación lucirá fachadas hacia el espacio público.
c. Los proyectos arquitectónicos pueden desarrollarse como un solo proyecto en una o más manzanas;
d. La separación mínima entre bloques con servidumbre de vista será 4m; una separación menor sería posible, asegurando invisibilidad;
e. Los bloques de vivienda o usos mixtos a borde de manzana serán continuos en su construcción. Sin embargo, la implantación continua no implica obligatoriedad de adosamiento lateral entre bloques.
f. Diversos tipos de edificación podrán implantarse dentro de una misma manzana, conformando unidades urbanas integrales y ordenadas, más no repetitivas.

PARAGAFRO III
EQUIPAMIENTOS E INFRAESTRUCTURA

Art. 34.- Asignación de suelo para equipamiento.-Las áreas que se asignan al equipamiento son las siguientes:

a. **Suelo para equipamiento social y público**, correspondiente a la cesión obligatoria a favor de la municipalidad determinada por el COOTAD en fraccionamientos de suelo, en calidad de bienes inmuebles municipales destinados al Uso Público, de

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309
www.portoviejo.gob.ec

conformidad con lo establecido en el Plano de Usos del Suelo No.4, y en el Cuadro No.2 de la presente ordenanza.

b. **Suelo para equipamiento complementario**, vendible, que PORTOVIVIENDA EP podrá reservar para su sostenibilidad como agente urbanístico de la actuación. Será gestionado de conformidad con el uso y destino establecidos en la presente Ordenanza. Los recursos captados se reinvertirán exclusivamente en actividades inherentes al objeto de la Empresa. La empresa PORTOVIVIENDA EP informará anualmente a la Municipalidad los resultados de estas operaciones.

Art. 35.- Construcción de infraestructura.- PORTOVIVIENDA EP de manera directa o a través de socios estratégicos, ejecutará las obras de infraestructura dentro del polígono de actuación del Plan Parcial para alcanzar los niveles de urbanización normados por el GAD municipal de Portoviejo y por las empresas proveedoras de servicios, atendiendo las siguientes particularidades:

1. OBRAS DE SERVICIOS BÁSICOS, URBANIZACIÓN Y PARQUES.- Tomando en consideración que el presente Plan Parcial es prioritario por su carácter social y el déficit aún latente en el cantón, la Corporación Municipal demandará de las empresas proveedoras de servicios urbanos y organismos municipales involucrados, un apoyo prioritario a PORTOVIVIENDA EP en las gestiones que correspondan para financiar y construir –según el caso- las obras, así como participar activamente en la supervisión de estudios, fiscalización o dirección técnica de todas y cada una de las obras de servicios básicos, urbanización, ornato y espacio público

2. FINANCIACIÓN DE OBRAS DE INFRAESTRUCTURA.- PORTOVIVIENDA EP, será el responsable del desarrollo y gestión del presente Plan, para lo cual deberá gestionar ante los organismos públicos de crédito la obtención de recursos para financiar las obras de urbanización. El GAD municipal garantizará las obligaciones que corresponda.

3. DISTRIBUCIÓN DE CARGAS Y BENEFICIOS POR INFRAESTRUCTURA.- La distribución de cargas y beneficios por concepto de obras de infraestructura básica y urbanización se efectúa bajo el concepto de repartición equitativa de las obligaciones, tanto de la ciudadanía que habitará el Plan Parcial, como de la ciudad, en virtud de los beneficios directos e indirectos para cada una de las partes, se aplicarán los siguientes lineamientos:

    a. Los costos de Infraestructura sanitaria y pluvial del perímetro de las manzanas destinadas a vivienda correrán por cuenta del urbanizador.
    b. Los costos de infraestructura sanitaria y pluvial bajo las vías colectoras, así como las plantas de bombeo, y tratamiento si las hubiere, correrán por cuenta de la Administración Municipal.

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309
www.portoviejo.gob.ec

c. Los costos de protección, recolección y conducción de aguas provenientes de las colinas, a través de los terrenos del plan, serán por cuenta de la Administración Municipal;
d. Los costos de energización eléctrica de alta y media tensión, incluyendo subestaciones de requerirse, correrán por cuenta de los beneficiarios, de manera proporcional. CNEL deberá implementar el procedimiento correspondiente. Los costos de instalaciones de media y baja tensión estarán a cargo del urbanizador;
e. Los costos de construcción de las vías colectoras, con su respectivo equipamiento integral: aceras, parterres, alumbrado público, mobiliario y señalética, en tanto articulan el sector del plan y sus alrededores con el resto de la ciudad, correrán por cuenta de la Administración municipal;
f. Los costos de construcción de las vías locales e interiores de las manzanas, con su equipamiento integral respectivo, correrán por cuenta del urbanizador;
g. Los costos de construcción de las áreas verdes públicas municipales destinadas a la comunidad del Plan y de los sectores aledaños, con su respectivo equipamiento e instalaciones deportivas y recreativas, correrán por cuenta de la Administración Municipal;
h. Los costos de construcción de las áreas verdes públicas municipales, de beneficio directo de los vecindarios, correrán por cuenta del urbanizador.

3.1 REDES DE AGUAS PLUVIALES Y SANEAMIENTO.- Se cumplirá los siguientes lineamientos.-

i. Previo a la ejecución de obras de saneamiento y conducción de aguas lluvias, PORTOVIVIENDA EP realizará una evaluación exhaustiva del estado de la tubería instalada y pozos de revisión ya instalados.
j. Una parte representativa de aguas lluvias podrán reservarse para riego de las áreas verdes de la urbanización en épocas secas.

3.2 ENERGÍA ELÉCTRICA Y ALUMBRADO PÚBLICO.- Se cumplirá los siguientes lineamientos.-

a. El desarrollo de las redes eléctricas será combinado. El tendido eléctrico de alta o media tensión y alumbrado público podrá ser aéreo. El tendido de baja tensión será subterráneo.
b. Los postes se ubicarán en la zona blanda de las aceras, exclusivamente.

3.3 TELÉFONIA Y COMUNICACIONES .-Se cumplirá los siguientes lineamientos.-

a. Los armarios o cajas de telecomunicaciones no podrán ocupar el área de aceras, tránsito peatonal o de vehículos no motorizados. Las antenas de telecomunicaciones no podrán ubicarse en áreas residenciales y se implementarán de conformidad con la normativa nacional vigente. las antenas de telecomunicaciones se implementarán de conformidad con la normativa nacional vigente.

3.4 ACERAS.- Se cumplirá los siguientes lineamientos.-

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309
www.portoviejo.gob.ec

a. El ancho mínimo de una acera será 200cm, sin perjuicio de lo especificado en planos, cortes de calzadas y especificaciones técnicas de cada caso en particular. En caso de contradicción, ésta será absuelta por PORTOVIVIENDA EP.
b. Las aceras serán construidas de conformidad al diseño provisto por PORTOVIVIENDA EP.
c. Serán de superficie continua, sin obstáculos a la circulación de personas con discapacidades, coches de niños o sillas de ruedas, especialmente en las zonas de seguridad y cruces de calles. Se cumplirán siempre las Normas Técnicas Ecuatorianas de accesibilidad universal, NTE-INEN.
d. Ninguna acera puede ser 100% piso duro, debiendo compartirse césped y piso duro en proporción 1:1, a menos que se indique lo contrario. Tolerancia de relación: 10%; garantizando un ancho mínimo de 100 cm de pavimento continuo transitable.
e. El recubrimiento de la acera será preferentemente removible por efectos de reparación o adecuación de instalaciones subterráneas. No obstante, se autoriza el uso de recubrimientos continuos;
f. La resistencia del material de acabado y demás especificaciones técnicas, serán verificadas y aprobadas por PORTOVIVIENDA EP, previo a su instalación;
g. La autorización de construcción será extendida luego de que se aprueben las muestras representativas instaladas, utilizando los materiales previamente seleccionados y aceptados por la Empresa PORTOVIVIENDA EP;
h. La banda de césped debe emplazarse adyacente a la calzada;
i. En caso de que el costo de la urbanización dificulte la adquisición de la vivienda, circunstancia que PORTOVIVIENDA EP deberá sustentar técnicamente, podrá aceptarse la entrega de las aceras y calzadas a nivel de imprimación, para efectuar el acabado de manera posterior o progresiva, mediante modelos de operación autogestionarios o de gestión compartida entre el GAD municipal y los beneficiarios.

4. MOBILIARIO URBANO.- La dotación y ubicación de mobiliario urbano debe acogerse a lo que establecen las Normas INEN de aplicación nacional y, a falta de éstas, las que determine el GAD municipal de Portoviejo a través de la Dirección Cantonal de Desarrollo Territorial. Entre otros elementos del mobiliario, deberá instalarse en cada unidad urbana o manzana, al menos los siguientes:

a. Bancas públicas; a razón de un asiento doble por cada 10 viviendas o fracción mayor a 5.
b. Papeleras y depósitos menores; a razón de 1 por cuadra y 1 en los corazones de manzana.
c. Luminarias, según especificaciones de CNEL
d. Arborización; deberá asegurarse un estado de sombra completo en las aceras y parcial, pero no menor al 60% de la superficie, en los corazones de manzana. Estas condiciones, sumadas a las características de las especies solicitadas en la presente ordenanza, determinarán la selección y cantidad de arborización, para

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309
www.portoviejo.gob.ec

análisis y aceptación de PORTOVIVIENDA EP. La arborización deberá efectuarse con la comunidad beneficiaria, como un mecanismo de apropiación del espacio público.

e. Los modelos y especificaciones técnicas de los diversos elementos del mobiliario urbano serán de larga duración, anti vandálicos y deberán ofrecerse por parte del socio estratégico o urbanizador a PORTOVIVIENDA EP, para su análisis y aceptación.

f. A fin de viabilizar la dotación del mobiliario urbano, en tanto son elementos complementarios a las obras de infraestructura básica, el urbanizador o la sociedad estratégica, podrá recurrir a modelos participativos, auspicios, donaciones, acuerdos con los beneficiarios, entre otras opciones de financiación e implementación.

5. CICLOVIA.- El proyecto implementará a través del órgano municipal de planificación del espacio público, un sistema de recorrido continuo, de vehículos no motorizados, que vincule accesos entre conjuntos, áreas verdes, zonas de equipamiento, y otros elementos de uso intensivo e interés de la urbanización. La sección tipo en doble sentido es 230cm.

Art. 36.- Áreas verdes de uso comunitario.- Los cuerpos de agua, vertientes y semejantes, asignados como espacios públicos con destino recreativo, cultural y de protección ecológica; contendrán los elementos de equipamiento y servicios indispensables para este fin. Se generarán recorridos peatonales, áreas recreativas para niños, adultos y ancianos, y contendrán variedad de paseos. Su implementación se realizará acorde a lo estipulado en el artículo precedente.

SECCIÓN IV
DE LA EDIFICACIÓN, REGLAS DE ARQUITECTURA E INSTRUMENTOS DE GESTIÓN

PARAGRAFO I
HABITABILIDAD Y NORMATIVA DE LA VIVIENDA

Art. 37.- Condiciones de habitabilidad.- Se regirán bajo las siguientes especificaciones:

1) **Índice de habitabilidad.-** Sin perjuicio de las áreas mínimas de los locales de la vivienda indicados en el Artículo “Dimensiones mínimas útiles de locales de vivienda”, el índice d habitabilidad es 12m2 de área construida por persona como mínimo. Se entenderá como área construida, la superficie cubierta de los locales de la vivienda, sin contar voladizos, balcones, cornisas, estacionamiento cubierto, pérgolas, protectores para lluvia y sol, y semejantes.

2) **Iluminación Natural.-** Se cumplirán las siguientes especificaciones:

a. Las habitaciones de la vivienda destinadas a estar, descansar, estudiar, producir, laborar, preparar alimentos, alimentarse, o cualquier actividad semejante, deberán disponer de iluminación natural directa desde el exterior.

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309
www.portoviejo.gob.ec

b. Los vanos de ventanas o puertas traslúcidas tendrán una superficie no menor al 15% del área del local. En caso de locales integrados, se sumarán para este cálculo, los vanos proyectados en el área total integrada.
c. Los locales destinados a servicios higiénicos podrán iluminarse artificialmente.

3) Soleamiento.- Se cumplirán las siguientes especificaciones:
a. Las habitaciones identificadas en el numeral 2a. del presente artículo, deben orientarse preferentemente en sentido norte – sur.
b. Caso contrario ha de controlarse la insolación directa mediante elementos arquitectónicos tales como viseras, quiebra soles, balcones, entre otros.

4) Ventilación Natural.- Se cumplirán las siguientes especificaciones:
a. Los vanos de iluminación de los locales identificados en el numeral 2a. del presente artículo deberán disponer de elementos de apertura que permitan ventilar los locales de manera natural, en una superficie no menor al 25% del área de iluminación y en ningún caso menos del 5% del área del local.
b. La ubicación de los vanos debe asegurar ventilación cruzada en la vivienda.
c. Los locales de baños y aseos en casas deben asegurar al menos ventilación natural en la proporción equivalente a lo indicado en los apartados anteriores. En departamentos podrá ventilarse por medio de ductos o extractores.

Art. 38.- Patios de iluminación y ventilación.- Se cumplirán las siguientes especificaciones:
a. Las viviendas individuales y las plantas bajas de edificios de apartamentos podrán disponer de patios de iluminación y ventilación directa.
b. Los patios posteriores de las viviendas individuales tendrán 2m. de profundidad como mínimo, incluido el muro divisorio y una superficie útil no menor a 10 m2.
c. Los patios interiores que iluminen y ventilen a locales de la vivienda tales como dormitorios, estudio, estar íntimo, cocinas y comedores deben disponer de una superficie no menor a 12m2, y uno de los lados no menor de 3m. Es espacio destinado a sala de estar solo puede iluminarse desde el exterior.
d. Los patios no pueden emplazarse hacia el espacio público. Tampoco hacia los espacios comunales interiores de los conjuntos a menos que sus cerramientos sean tratados como fachadas, conformando paredes o muros dispuestos de llenos y vacíos**.**

Art. 39.- Dimensiones mínimas útiles de la vivienda.- Se cumplirán las siguientes áreas y dimensiones mínimas útiles para el desarrollo de la vivienda:

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309
www.portoviejo.gob.ec

ÁREAS Y DIMENSIONES MÍNIMAS UTILES DE LA VIVIENDA				
LOCALES DE LA VIVIENDA	ÁREA MÍNIMA DEL LOCAL (m2)			LADO MENOR DEL LOCAL (m)
	TIPO DE VIVIENDA			
	1 DORM.	2. DORMS.	3. DORMS.	
SALA - COMEDOR	12,50	14,00	16,00	2,70
COCINA (Refrigerador, lavaplatos, cocina inducción y apoyo)	4,50	5,50	6,00	1,50
SALA - COMEDOR - COCINA INTEGRADOS	16,00	18,00	21,00	2,70
PRIMER DORMITORIO (cama doble, ropero 0,90m2 y veladores)	9,00	9,00	9,00	2,60
SEGUNDO DORMITORIO (dos camas, ropero 0,72m2 y velador)		8,00	8,00	2,00
TERCER DORMITORIO (cama, ropero 0,54m2 y velador)			6,00	1,80
BAÑO (lavamanos, inodoro y ducha)	2,40	2,40	2,40	1,15
LAVADO ROPA (al Interior)	1,50	1,50	1,50	1,00
ESPACIO DE SECADO (exterior)	2,00	2,00	2,00	1,20
LAVADO Y SECADO DE ROPA (al exterior)	2,25	2,25	2,25	1,20
AREA ÚTIL MINIMA DE LA VIVIENDA (*)	**29,65**	**39,65**	**48,65**	
(*) La superficie útil de locales NO incluye paredes, estructura, circulaciones, resaltes y semejantes				

Art. 40.- Reglas específicas de la vivienda.- Se cumplirán las siguientes especificaciones:

a. Se aceptan reducciones no mayores al 5% del área mínima hasta en dos locales de la vivienda que no sean primero y segundo dormitorio. No obstante, sumadas las áreas útiles de los locales, no se admitirá más tolerancia que el 2% por debajo del área útil total de la vivienda. Para este cálculo se excluyen las áreas de lavado y secado exterior. El área útil de sala-comedor o sala-comedor-cocina integrados incluye el ingreso a la vivienda, si se accede directamente por uno de estos locales.
b. Los lados menores de locales no admiten tolerancia.
c. Si el proyecto considera la construcción de viviendas progresivas, y en su primera etapa la vivienda será de un solo piso o de un solo dormitorio, se podrá dotar de un dormitorio provisional en el espacio previsto para escaleras, siempre y cuando se cuente con un área mínima de 4.50 m^2 y lado mínimo de 1.80m.
d. Es de obligado cumplimiento el emplazamiento o dibujo del mobiliario requerido para dormitorios, así como el mobiliario fijo de la vivienda como son mesones de cocina, roperos y equipamiento de línea blanca, en los planos arquitectónicos. El mobiliario dispondrá de medidas estándar.

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309
www.portoviejo.gob.ec

e. En construcciones progresivas, las áreas mínimas de la vivienda se establecerán en función del crecimiento proyectado.
f. La vivienda progresiva podrá construirse en una primera etapa, a partir de una sola planta, siempre y cuando disponga de los espacios y servicios necesarios para su habitabilidad.
g. El ancho mínimo de las escaleras interiores de la vivienda será 80 cm. libres de resaltes verticales u horizontales.
h. Es obligatoria la instalación de cocinas de inducción a 220V. No será preceptiva la instalación de gas.
i. Las cubiertas de viviendas progresivas serán horizontales, permitiéndose planos inclinados para cubrir la tercera o cuarta plantas. Si la vivienda no fuera progresiva, su cubierta podrá ser inclinada sobre la segunda planta.
j. Las protecciones de seguridad de puertas y ventanas serán instaladas por el promotor previo diseño a ser aprobado por PORTOVIVIENDA EP. Caso contrario, el propietario solicitará a esta empresa los modelos autorizados. Si esto tampoco sucediera, el propietario deberá instalar las seguridades por el interior de la vivienda.

PARAGRAFO II
DE LOS CONDOMINIOS

Art. 41.- Edificaciones en condominio o propiedad horizontal.- Sin perjuicio de la aplicación de las normas municipales relativas a vivienda multifamiliar, se establecen las siguientes reglas:

a. Los accesos peatonales a los conjuntos habitacionales deben proyectarse como recibidores principales y serán cubiertos.
b. El ancho mínimo de circulaciones comunales verticales y horizontales que atiendan hasta a cuatro viviendas por piso, podrá ser de 1m. Caso contrario será 1.20m.
c. En las edificaciones se preverán ductos registrables para las tuberías de instalaciones eléctricas, electrónicas, sanitarias y demás requerimiento.
d. Se dotará de un cuarto de desechos sólidos, de superficie mínima 6m2, por cada 50 viviendas o fracción. Su ubicación y recolectores rodantes permitirán un fácil depósito a los vehículos recolectores. El local será íntegramente revestido de cerámica y dispondrá de punto de agua.
e. Las casas comunales serán de uso múltiple y se construirán en cantidad y ubicación estratégicas, de forma y tamaño que atiendan cómodamente los requerimientos de los condóminos. El área mínima se establece a razón de 1m2 por vivienda, pero nunca menos de 20m2.
f. En el espacio entre bloques pueden emplazarse escaleras comunes, circulaciones exteriores, patios comunes, galerías comunes, cobertizos y semejantes.
g. En las áreas comunales se podrá emplazar escaleras exteriores y pasarelas para acceder desde el exterior a viviendas de pisos superiores.

Art. 42.- Áreas verdes recreativas del condominio.- Las áreas verdes comunales de los conjuntos habitacionales o de condominio observarán las siguientes condiciones:

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309
www.portoviejo.gob.ec

a. Se establece una dotación mínima de 14m2 de área comunal verde - recreativa por cada vivienda.
b. Su localización será centralizada o equidistante de las viviendas.
c. El área verde recreativa puede distribuirse en más de un cuerpo, siempre que cada uno de éstos cumpla una función específica; a cuyo efecto el lado mínimo del cuerpo más desfavorable no será menor de 3m.
d. Las edificaciones multifamiliares podrán destinar las terrazas accesibles como parte del área comunal recreativa, hasta la mitad de la superficie requerida, en cuyo caso la altura del antepecho o de las protecciones no será menor a 1,80m.

PARÁGRAFO III
INSTRUMENTOS DE GESTIÓN

Art. 43.- Documentos anexos de la ordenanza.- Los planos, cuadros de resúmenes o de cálculos, gráficos y demás documentos citados en la presente ordenanza, son parte integrante y constitutiva de ésta.

Art. 44.- Supervisión de obras.- Con el fin de supervisar el cumplimiento de la Ordenanza y la calidad constructiva de los productos inmobiliarios del Plan, analizar sus costos y verificar los tiempos de ejecución, PORTOVIVIENDA EP realizará una Supervisión permanente de Obras durante la construcción de la infraestructura urbana y los proyectos inmobiliarios. Sus observaciones, técnicamente sustentadas, serán de obligatorio cumplimiento para promotores, constructores, fiscalizadores, fiduciarias y administradores en general. De estimar necesario para el cumplimiento de su responsabilidad, PORTOVIVIENDA podrá requerir, cuando estime necesario, estudios localizados o complementarios de Mecánica de Suelos, Ensayos de Materiales, Estructura, Arquitectura, Instalaciones, Costos, Presupuestos, Cronogramas y cualquier información semejante, a costo de los diversos actores.

Art. 45.- Instrumentos de gestión del suelo.- Para viabilizar la adquisición y la administración del suelo necesario para el cumplimiento de las determinaciones del presente plan parcial se podrán aplicar los siguientes instrumentos, según lo dispuesto en el Título V de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión del Suelo.

- Distribución equitativa de las cargas y los beneficios de la urbanización.
- Reajuste de terrenos para intervenir en la morfología urbana y estructura predial.
- De regulación del mercado de suelo.
- De financiamiento del desarrollo urbano, considerando que el proyecto obedece a un cambio de uso industrial a un uso residencial donde se autorizará un mayor aprovechamiento del suelo.

Art. 46.- Unidades de actuación urbanística: se delimitarán de dos a cuatro polígonos en función del reparto equitativo de cargas y beneficios, así como del resto de instrumentos técnicos de gestión, que serán objeto del proyecto correspondiente.

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309
www.portoviejo.gob.ec

TÍTULO III
PLAN DE MOVILIDAD SUSTENTABLE

REF.: ORDENANZA DEL PLAN DE MOVILIDAD SUSTENTABLE DEL CANTÓN PORTOVIEJO (2013-03-22).

CAPÍTULO I
NORMAS GENERALES, CONTENIDO Y PRINCIPIOS POR LOS QUE SE RIGE EL PLAN DE MOVILIDAD SUSTENTABLE DEL CANTÓN PORTOVIEJO

SECCIÓN I
DEL OBJETO, ÁMBITO, APLICACIÓN Y PLAZO

Art. 47.-Objeto.- La presente normatiene por objeto aprobar el Plan de Movilidad Sustentable del cantón Portoviejo y articularlo al Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del cantón, que busca dinamizar el desarrollo socioeconómico de la localidad orientándola hacia la construcción de un proceso de movilidad sustentable que redunde en una mejora en la calidad de vida y por ende buen vivir; así como la gestión responsable del tránsito, transporte terrestre y seguridad Vial, amigable con el ambiente, y la utilización racional de la vía pública.

Art. 48.- Ámbito.- La presente norma, constituye norma legal de aplicación obligatoria y general en todo el territorio cantonal, que incluye áreas urbanas y rurales, para todos los efectos jurídicos y administrativos vinculados con el cumplimiento de las competencias exclusivas concurrentes, adicionales y residuales, el desarrollo local, la gestión territorial y la articulación entre los diferentes niveles de gobierno.

Art. 49.-Movilidad Sustentable.- Se entiende como la manera de reordenar el tránsito, el transporte terrestre y la seguridad vial para que todos podamos trasladarnos de manera oportuna, segura y ordenada procurando satisfacer las necesidades de la sociedad de moverse libremente, acceder, comunicar, comercializar o establecer relaciones sin sacrificar otros valores humanos o ecológicos básicos actuales o del futuro. Busca proteger a los colectivos más vulnerables como peatones, ciclistas, personas con movilidad reducida garantizando la accesibilidad universal de los ciudadanos a los lugares y equipamientos públicos, procurando el uso de medios de transporte mucho más eficientes y amigables con el ambiente.

Art. 50.- Plazo.- Se considera como horizonte temporal, un mediano plazo de cuatro años y un largo plazo de quince años, una vez que entre en vigencia el Plan de Movilidad Sustentable del Cantón, en concordancia con el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas sobre los planes de inversión cuatrianuales, anuales y los planes plurianuales, contenidos en las agencias territoriales acordadas en el nivel intermedio de planificación correspondiente.

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309
www.portoviejo.gob.ec

Art. 51.-Aplicación.- La aplicación y ejecución del Plan de Movilidad Sustentable del Cantón, es responsabilidad del GAD Portoviejo a través de la Empresa Pública Municipal de Tránsito, Transporte Terrestre y Seguridad Vial EPM – PORTOVIAL, y de las instancias asesoras, operativas y unidades administrativas municipales, previstas en la estructura institucional en coordinación con el Consejo Cantonal de Planificación, las instancias respectivas del Sistema Nacional Descentralizado de Planificación Participativa SNDPP, de la Agencia Nacional de Tránsito, del Sistema Cantonal de Participación Ciudadana y control Social, sociedad civil, sector público y privado así como otros organismos e instancias relacionadas.

El GAD Portoviejo realizará las gestiones pertinentes ante las instituciones del Gobierno Central a través de la Agencia Nacional de Tránsito, del Gobierno Autónomo Descentralizado Provincial, entre gobiernos municipales, con gobiernos autónomos descentralizados parroquiales, con las organizaciones públicas y privadas, organizaciones no gubernamentales debidamente acreditadas nacionales o extranjeras, organismos de cooperación y otros que conforman el Sistema Nacional de Planificación Participativa de acuerdo al Código de Planificación y Finanzas Públicas, a fin de impulsar, apoyar, financiar y ejecutar los programas y proyectos contemplados en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón Portoviejo según las disposiciones legales.

SECCIÓN II
DEL PLAN DE MOVILIDAD SUSTENTABLE: CONTENIDOS Y ACTUALIZACIÓN

Art. 52.-Contenido.- En concordancia con el Código de Planificación y Finanzas Públicas y el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, el Plan de Movilidad Sustentable contiene las directrices y lineamientos para la gestión de la movilidad cantonal, en función de las cualidades territoriales, visión de largo plazo y los siguientes elementos:

a) **Diagnóstico.-** Describe las inequidades y desequilibrios socio territoriales, potencialidades y oportunidades del territorio, la situación deficitaria de los proyectos existentes en el territorio, las relaciones del territorio con los circunvecinos, la posibilidad y los requerimientos del territorio articulados al Plan Nacional de Movilidad Sustentable y al modelo territorial actual.

b) **Propuesta.-** Visión de mediano y largo plazo, los objetivos, políticas, estrategias, resultados y metas deseadas y el modelo territorial que debe implementarse para Viabilizar el logro de sus objetos, y;

c) **Modelo de gestión.-** Contiene datos específicos de los programas y proyectos, cronogramas estimados y presupuestos, instancias responsables de la ejecución, sistema de monitoreo, evaluación y retroalimentación que faciliten la rendición de cuentas y el control social.

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309
www.portoviejo.gob.ec

Art. 53.-Vigencia.- El Plan de Movilidad Sustentable podrá ser actualizado periódicamente, articulándolo al Plan de Desarrollo y de Ordenamiento Territorial cantonal, siendo obligatoria su actualización al inicio de cada gestión conforme lo establece el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

El Concejo Municipal aprobará la actualización y conocerá las propuestas, previo el correspondiente proceso de concertación y/o consulta pública, a través de las instancias determinadas en esta norma, que establece el Sistema de Participación Ciudadana del Cantón Portoviejo.

Las modificaciones sugeridas se respaldarán en estudios técnicos que evidencien variaciones en el crecimiento de los índices de motorización cantonal, la estructura urbana, la administración y gestión del territorio, el uso y ocupación del suelo, variaciones del modelo territorial o las circunstancias de carácter demográfico, social, económico, ambiental o natural que incidan sustancialmente sobre las previsiones del Plan de Movilidad Sustentable actualmente concebido.

SECCIÓN III
PRINCIPIOS GENERALES PARA LA PLANIFICACIÓN Y DESARROLLO

Art. 54.-Principios.- El GAD Portoviejo, para la planificación de la movilidad sustentable del cantón, se regirá por los siguientes principios establecidos en el COOTAD:

a) Unidad jurídica territorial, económica, igualdad de trato;
b) Solidaridad;
c) Coordinación y corresponsabilidad;
d) Subsidiariedad;
e) Complementariedad;
f) Equidad interterritorial;
g) Participación Ciudadana;
h) Sustentabilidad del desarrollo y;
i) Ajuste a los principios que constan en el Código de Planificación y Finanzas Públicas.

Art. 55.-Presupuesto.- La articulación del Plan de Movilidad Sustentable con el presupuesto municipal, de la Empresa Pública Municipal de Tránsito, Transporte Terrestre y Seguridad Vial EPM – PORTOVIAL, y los otros niveles de gobierno, observará lo siguiente:

- Los objetivos, metas, programas y proyectos establecidos en el Plan de Movilidad Sustentable deberán guardar coherencia con el presupuesto del GAD Portoviejo conforme lo determina el COOTAD, y con el presupuesto de la Empresa Pública Municipal de Tránsito, Transporte Terrestre y Seguridad Vial EPM – PORTOVIAL.

- Las inversiones presupuestarias del GAD Portoviejo se ajustarán a los planes de desarrollo de los niveles de gobierno conforme lo señala el COOTAD.

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309
www.portoviejo.gob.ec

Art. 56.-Priorización del gasto social.-El GAD Portoviejo, a fin de impulsar el Buen Vivir en la jurisdicción cantonal, priorizará el gasto social estableciendo un orden de ejecución de obras, adquisición de bienes y provisión de servicios, observando además la debida continuidad en procura de los fines y objetivos previstos en el Plan de Movilidad Sustentable del cantón Portoviejo, con base en las evaluaciones periódicas que se realicen.

CAPÍTULO II
DE LA PARTICIPACIÓN CIUDADANA

Art. 57.-Garantía de Participación.- En observancia con lo dispuesto en la Constitución de la República, el GAD Portoviejo reconoce la participación en democracia de sus habitantes y garantiza que las ciudadanas y ciudadanos en forma individual y colectiva, participen de manera protagónica en la toma de decisiones, planificación y gestión de los asuntos públicos, derecho que se ejercerá a través de los mecanismos de la democracia representativa, directa y comunitaria.

Art. 58.-Mecanismos de Participación.- El GAD Portoviejo, de conformidad con lo prescrito en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, reconoce toda forma de participación ciudadana de carácter individual y colectivo, incluyendo aquellas que se generen en las unidades territoriales de base, barrios, comunidades, comunas, recintos y aquellas organizaciones propias de los pueblos y nacionalidades en el marco de la Constitución y la Ley.
Para la aplicación de esta norma también se acatará lo preceptuado en la Ley de Participación Ciudadana y en la norma que establece el Sistema de Participación Ciudadana del cantón Portoviejo.

CAPÍTULO III
DOCUMENTOS INTEGRANTES DEL PLAN DE MOVILIDAD SUSTENTABLE

Art. 59.-Documentos Técnicos.- El conjunto de planos, normativas y especificaciones técnicas que forman parte de la documentación del Plan de Movilidad Sustentable, constituyen los documentos técnicos que complementan la parte operativa y de gestión del GAD Portoviejo.

La documentación del Plan de Movilidad Sustentable, esto es:

a) Diagnóstico;
b) Propuesta;

c) Modelo de Gestión y los datos específicos de los programas y proyectos, cronogramas estimados y presupuestos se constituyen en el instrumento para la gestión de la movilidad sustentable del cantón Portoviejo;

Todos los documentos técnicos y anexos señalados son parte integrante de esta norma.

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309

www.portoviejo.gob.ec

CAPÍTULO IV
SEGUIMIENTO, EVALUACIÓN Y CONTROL

Art. 60.-Responsables.- El seguimiento, evaluación y control de la ejecución del Plan de Movilidad Sustentable, estará a cargo de la Empresa Pública Municipal de Tránsito, Transporte Terrestre y Seguridad Vial EPM – PORTOVIAL, en coordinación con la Unidad Técnica del Plan de Desarrollo y de Ordenamiento Territorial, adscrita a la Dirección General de Planificación y Gestión Municipal o quien haga sus veces.

Art. 61.-Prohibición .- Queda prohibido todo tipo de construcción o edificación en los predios aledaños al Puente Puerto Real, inmediaciones del sitio conocido como Las Vegas de Portoviejo, área protegida cuyos linderos son: Al Norte con prolongación de la calle Quiroga; al Sur con Río Portoviejo; al Este con la prolongación de la calle Morales; y al Oeste con la calle Ricaurte, que contempla un espacio de aproximadamente 12 hectáreas y que tienen como objetivo primordial promover la creación de un pulmón verde combinado con espacios de recreación, esparcimiento y parqueo masivo para la ciudad; obras programadas dentro del Plan de Movilidad Sustentable del cantón Portoviejo, y en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial vigentes.

La Dirección Municipal de Gestión y Control Territorial o quien haga sus veces, será la encargada del control y supervisión de lo preceptuado en este artículo.

Quien infrinja esta norma será sancionado con una multa equivalente a 20 SBU y a la demolición inmediata de la construcción.

Art. 62.- Prohíbase el otorgamiento y actualización de permisos de estacionamientos fijos, también llamados parqueos reservados, hasta que se reglamenten a través de la norma que regula la Ocupación del Espacio Público en el cantón Portoviejo, que entrará en vigencia en un plazo máximo de 60 días a partir de la promulgación de la presente norma debiéndose respetar el proyecto integral elaborado por la Dirección de Gestión y Control Territorial, o quien haga sus veces Municipal.

Art. 63.- Prohíbase todo tipo de edificación en los predios aledaños al proyecto de construcción del Centro de Investigación, Difusión y de Exposición Arqueológica "Cerro de Hojas – Jaboncillo", que se ejecuta en la parroquia Picoazá, en el sector de Las Amazonas, hasta que se determine el área integral del proyecto que va a ser utilizado para fines públicos.

CAPÍTULO V
DE LA ACCESIBILIDAD UNIVERSAL EN EL CANTÓN PORTOVIEJO

Ref.: ORDENANZA QUE REFORMA LA ORDENANZA QUE REGULA EL COMPONENTE TERRITORIAL E INCORPORA EN SU TÍTULO III EL CAPÍTULO INNUMERADO DENOMINADO "DE LA ACCESIBILIDAD UNIVERSAL EN EL CANTÓN PORTOVIEJO (2017-12-18)

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309
www.portoviejo.gob.ec

SECCIÓN I
GENERALIDADES

Art. 64.- Objetivo.- La presente ordenanza tiene por objeto establecer las normas destinadas a facilitar a las personas con discapacidad, movilidad reducida y las personas en general, la accesibilidad y utilización de bienes y servicios, evitando o eliminando las barreras y obstáculos físicos o de otra naturaleza que impidan o limiten su normal desenvolvimiento a los mismos, facilitando el libre y fácil acceso a los espacios públicos y privados en el cantón Portoviejo; y a su vez, pretende brindar las condiciones necesarias para que dichas personas puedan desempeñar sus actividades en condiciones de plena igualdad dentro de la sociedad.

Art. 65.- Ámbito de aplicación.- La presente ordenanza es de aplicación obligatoria dentro de la circunscripción territorial del cantón Portoviejo en todas las actuaciones referidas al planeamiento, diseño, gestión y ejecución de proyectos en materias de infraestructura, arquitectónicas, urbanísticas, edificaciones, transporte y comunicación, respecto a los siguientes bienes de carácter público y privado que estén destinados al uso público:

a) Las calles, avenidas, puentes, pasos peatonales y elevados, senderos y demás vías de comunicación y circulación tanto vehicular como peatonal;

b) Las plazas, parques y demás espacios destinados a la recreación u ornato público y promoción turística;

c) Las aceras que formen parte integrante de las calles y plazas, superficies, mobiliario urbano y elementos de señalización de las vías de comunicación o espacios públicos a que se refieren los literales a) y b);

d) Las casas comunales, unidad de policía comunitaria, estación de bomberos, agencias municipales, canchas, mercados, centros comerciales populares, camal, cementerios, escenarios deportivos, conchas acústicas y otros de análoga función de servicio comunitario;

e) Los espacios y dependencias, exteriores e interiores, que se construyan, reformen o alteren su uso y se destinen a una actividad que implique concurrencia de público, incluyéndose a estos efectos, entre otros, los siguientes:

1. Los centros de enseñanza, educativas y culturales.

2. Los centros y servicios sanitarios y asistenciales.

3. Los establecimientos y servicios comerciales, mercantiles y bancarios.

4. Los edificios en los que se desarrollan y prestan los servicios las instituciones, empresas o entidades públicas o privadas, especialmente si existe tención directa al cliente.

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309
www.portoviejo.gob.ec

5. Los restaurantes, centros comerciales y de diversión.

6. Los centros y servicios de actividad turística y hotelera.

7. Los edificios destinados al culto y actividades religiosas.

8. Los centros de desarrollo infantil, albergues, centros comunitarios, asistencias sociales y similares.

9. Los centros destinados a prestar servicios médicos públicos o privados

10. Las estaciones y terminales de transportes colectivos pasajeros

11. Los garajes o estacionamientos

12. Los museos, teatros, salas de cine, salas de exposición, bibliotecas, centros culturales, locales donde se desarrollen espectáculos e instalaciones deportivas.

13. Condominios y conjuntos residenciales.

14. Cualquier otro tipo de naturaleza análoga.

f) Los demás bienes que en razón de su uso o destino cumplen una función semejante a los citados en los literales precedentes, y los demás que ponga el Estado bajo el dominio de los Gobiernos Autónomos Descentralizados. Aunque se encuentren en urbanizaciones particulares y hayan sido aprobadas por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Portoviejo serán de domino público.

g) Los servicios de transporte público regular de uso general y sus instalaciones complementarias de utilización colectivas.

h) Los elementos de información, señalización y comunicación que se implanten o modifiquen en las infraestructuras, urbanizaciones, edificaciones y transportes.

Art. 66.- Definiciones- Para efectos de la aplicación de esta ordenanza se tendrá en cuenta las definiciones que se detallan a continuación:

1. Accesibilidad: Cualidades de los edificios, que consiste en que las personas con independencia de sus capacidades, de su edad o sexo, pueden llegar, entrar, y salir de ellos, así como utilizarlos.

2. Accesibilidad universal: Condición que deben de cumplir los entornos, procesos, bienes, productos servicios, así como los objetos o instrumentos, herramientas y dispositivos, para ser

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309

www.portoviejo.gob.ec

comprensibles, utilizables y practicables por todas las personas en condiciones de seguridad y comodidad y de la forma más autónoma y natural posible.

3. Área de circulación: Espacio determinado o destinado para el tránsito peatonal. Debe tener el ancho suficiente para permitir una movilidad peatonal fluida libre de obstáculos donde el material de la superficie es firme, anti deslizante y libre de piezas sueltas.

4. Banda podotáctil de prevención: Es una señalización, en pisos interiores y exteriores, que indica la existencia de un cambio de nivel en circulaciones peatonales, cambios de direcciones de la franja guía en más de un sentido, el ingreso peatonal principal a una edificación, la existencia de paradas de vehículos de transporte público, obstáculos, mobiliario urbano, elementos de información y refugios peatonales intermedios en cruces de vías de circulación vehicular.

5. Barreras Arquitectónicas: Cualquier impedimento, traba u obstáculo físico que limite o impida el acceso, la libertad de movimiento, la estancia y la circulación con seguridad de las personas en el medio físico.

6. Edificios de uso público: Son aquellos que pertenecen a instituciones públicas y privadas, a los que concurren las personas a realizar distintas actividades propias de una comunidad, sea esta de interés social, recreativo, deportivo, cultural, educativo, comercial, administrativo asistencial, residencial, religioso, sanitario u otras análogas o por el público en general.

7. Elementos de Urbanización: Son las partes y objetos reconocibles individualmente que componen el espacio público urbanizado de uso peatonal, tales como pavimentación, alcantarillado, distribución de energía eléctrica, redes de telecomunicaciones, abastecimiento y distribución de agua, alumbrados públicos, jardinería, y todas aquellas que materialicen las previsiones de los instrumentos de ordenación urbanística.

8. Espacios de uso público: Son aquellos espacios susceptibles de ser utilizados por el público en general, personas no familiarizadas con el mismo, tales como: espacios de atención al público, estacionamientos públicos, espacios de ventas, espacios comunes en centros comerciales, aulas, salones de actos, zonas de concurrencia pública, etc.

9. Espacios urbanos: Son los espacios que favorecen la comunicación, relajación, caminata, tales como plazas, parques y jardines. De modo que se garantice a los peatones el derecho a circular de manera segura y libre, disfrutando del entorno.

10. Franja señalizadora: Franja con contraste de color y textura que, situada en perpendicular a la dirección de la marcha, sirve a las personas ciegas y deficientes visuales para detectar cambios de nivel en sus desplazamientos. Se aplicará también a las franjas que, por su contraste de color, permiten detectar superficies acristaladas.

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309
www.portoviejo.gob.ec

11. Indicador visual en escaleras: Elementos físicos que, colocados en la contrahuella de un peldaño, crean señales visuales de alto contraste cromático que marca la presencia del peldaño.

12. Itinerarios Peatonales: Son aquellos espacios de circulación en el cual, predomina la dimensión lineal, permitiendo un recorrido continuo, sin obstáculos, que comunica los diferentes ámbitos urbanos, arquitectónicos y de transporte con el aporte de la señalización adecuada.

13. Mobiliario Urbano: Es el conjunto de elementos ubicados en los espacios públicos, colocados o contiguos a los elementos de urbanización o edificación, de tal forma que su modificación o traslado no genere variaciones esenciales.

14. Pasos peatonales: Área de paso sobre o bajo una vía de circulación vehicular, utilizada por los peatones para cruzar de forma segura de un extremo al otro lado de la calle.

15. Plan de Accesibilidad: Plan de actuación cuyo objetivo es hacer accesible gradualmente el entorno urbano, las infraestructuras, los edificios e instalaciones y los transportes existentes mediante la correspondiente eliminación de barreras.

16. Plano hapticos en relieve: Representación gráfica, en alto o bajo relieve, de una edificación, un área urbana o una red de transporte público.

17. Refugio peatonal: Área de protección para el peatón ubicada generalmente en los parterres que dividen una vía de circulación vehicular.

18. Rebaje de cordón: Es la adaptación del cordón o bordillo de la acera para servir de nexo entre el vado y la calzada.

19. Señalización: Conjuntos de elementos que indican la denominación de un espacio y/o informan de la dirección a seguir para llegar a un lugar determinado o describen los usos espacios.

20. Urbanización: Es el conjunto de obras de dotación de infraestructuras, equipamientos y espacio público.

21. Vado: Es el elemento conformado por planos inclinados que unen 2 superficies a diferente nivel para asegurar la continuidad de la circulación de todas las personas, independientemente de su condición o discapacidad.

Art. 67.- Adaptación, Modificación y Reconstrucción.- Para la construcción de toda obra pública y privada que brinden un servicio público, la Dirección de Avalúos, Ordenamiento Territorial y Gestión de Suelo del GAD Municipal del Cantón Portoviejo o quien haga sus

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309
www.portoviejo.gob.ec

veces, exigirá que los proyectos se sujeten estrictamente a las Normas INEN vigentes, que tengan relación con la accesibilidad universal al medio físico y algunos establecidos en normas afines.

Las edificaciones que estén construidas y deban someterse a modificación o reconstrucción, deberán también observar lo prescrito en esta ordenanza, la ley y las Normas INEN pertinentes, para que incorporen todas las facilidades y accesibilidad a las personas con discapacidad y movilidad reducida.

En aquellos casos en que no se describan los requisitos mínimos de accesibilidad para un elemento en particular, se debe remitir al elemente similar encontrado en la normativa vigente. Si el elemento no posee similares, se debe remitir a la normativa vigente nacional y/o internacional correspondiente para determinar las características mínimas accesibles.

SECCIÓN II
CLASIFICACIÓN DE LAS BARRERAS

Art. 68.- Clasificación.- Las barreras de Accesibilidad presentes tanto en espacios edificados como en urbanos se clasifican de la siguiente manera:

a) Barreras Urbanas: Son los impedimentos al libre desplazamiento de las personas, en especial de aquellas con movilidad reducida, originados por la inadecuada disposición del mobiliario urbano, en lugares y espacios públicos y privados.

b) Barreras Arquitectónicas: Son los accesos que no contemplan la construcción de rampas, escaleras, espacios reducidos y/o sanitarios no adaptados, en edificios y espacios públicos o privado, lugares de trabajo, recreación y viviendas.

c) Barreras en el transporte: Son las dificultes que se presentan en el sistema de movilidad mecanizada público y privado.

d) Barreras en las comunicaciones: Son las que impiden expresar o recibir mensajes, a través de sistemas de comunicación masivos, medios televisivos, telefónicos, informáticos y de señalización.

Art. 69.- Problemas y dificultades.- Los problemas y dificultades que puedan encontrar las personas con discapacidad en el entorno físico para conseguir una completa autonomía de movimiento y comunicación son los siguientes:

a) Dificultades de maniobra: aquellas que limitan la capacidad de acceder a los espacios y de moverse dentro de ellos.

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309
www.portoviejo.gob.ec

b) Dificultades para salvar desniveles: las que se presentan cuando se ha de cambiar de nivel dentro de un itinerario.

c) Dificultades de alcance: aquellas derivadas de una limitación de las posibilidades de llegar a objetos.

d) Dificultades de control: las que se presentan como consecuencia de la pérdida de capacidad para realizar movimientos precisos con los miembros afectados por la discapacidad.

e) Dificultades de percepción: las que se presentan como consecuencia de las alteraciones de la capacidad sensorial, auditiva o de otro tipo.

f) Dificultades de detectar obstáculos y elementos de riesgo: las que se presentan como consecuencia de los problemas de orientación en el espacio sea por discapacidad visual o de cualquier otro tipo.

SECCIÓN III
MEDIDAS DECONTROL Y SEGUIMIENTO

Art. 70.- Medida de control y seguimiento.- La Dirección de Gestión de Ordenamiento Territorial del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Portoviejo, o quien haga sus veces, deberá velar y precautelar que la ejecución de las obras de nuevos proyectos, tanto urbanos como arquitectónicos, y las edificaciones que estén construidas y sean objetos de modificación o reconstrucción, se sujeten estrictamente a las Normas INEN de accesibilidad universal que tengan relación con la eliminación de barreras.

Art. 71.- Acceso y ubicación en espectáculos públicos.- Al conceder autorización para la organización de cualquier espectáculo público, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Portoviejo exigirá y verificará que estos espacios cuenten con adaptaciones físicas que permitan el acceso a personas con discapacidad, además de contar con espacios reservados en base en lo establecido en las Normas INEN de accesibilidad universal.

Art. 72.- Contratación administrativa.- En pliegos, términos de referencia u otros documentos que sirvan para la contratación y adjudicación de obras y ejecución de los contratos del sector público, se deberá considerar la aplicación de los aspectos técnicos establecidos en las Normas INEN de accesibilidad universal.

Art. 73.- Licencias y permisos de construcción.- Los informes técnicos para la concesión de las licencias o permisos deconstrucción emitidos por las autoridades competentes, deberán hacer expresa referencia al cumplimiento de lo establecido en las Normas INEN de

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309
www.portoviejo.gob.ec

accesibilidad universal. En el caso de que los proyectos presentados no cumplan con las normas indicadas no será viable la emisión de las licencias o autorizaciones solicitadas.

A**rt. 74.- Aplicación e interpretación de Ordenanzas.-** Frente a la existencia de una o más disposiciones contradictorias entre sí, prevalecerá aquellas que privilegien el interés social o colectivo antes que el individual o privado, siempre que con ello no se quebrante un derecho subjetivo.

Art. 75.-Consultas aclaratorias de especificaciones de Accesibilidad.- El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Portoviejo en conjunto con la Dirección de Avalúos; Ordenamiento Territorial y Gestión de Suelo, o quien haga sus veces, se encargará de absolver y resolver consultas aclaratorias de la aplicación de los instrumentos descritos en esta ordenanza, así como otros casos no previstos en la misma.

Art. 76.- Casos no previstos.- Los casos no previstos en las ordenanzas o normas vigentes y de aplicación en su circunscripción territorial, serán resueltos por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Portoviejo a través de sus áreas técnicas, en función de sus atribuciones.

Art. 77.- Intervención de profesionales.- Los profesionales técnicos competentes serán responsables solidarios del cumplimiento de las normas administrativas y reglas técnicas vigentes y de la veracidad de los datos e información consignados en los planos e instrumentos presentados ante el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Portoviejo, con su firma y rúbrica, así como de la ejecución de las obras considerando los criterios expuestos en las Normas INEN de accesibilidad universal.

SECCIÓN IV
CRITERIOS TÉCNICOS GENERALES SOBRE ACCESIBILIDAD UNIVERSAL

Art. 78. - Criterios técnicos generales. - Se basan en las especificaciones técnicas establecidas en las Normas INEN de accesibilidad universal. En aquellos casos en que no se describan los requisitos mínimos de accesibilidad para un elemento en particular se debe remitir al elemento similar encontrado en la normativa vigente. Si el elemento no posee similares, se debe remitir a la normativa vigente nacional y/o internacional correspondiente para determinar las características mínimas accesibles. Cuando la normativa usada como base para la descripción de estos parámetros sufra modificaciones o actualizaciones, se entenderá que lo descrito en esta ordenanza se encuentra sujeto a cambios.

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309
www.portoviejo.gob.ec

Parágrafo I
ACCESIBILIDAD EN EL ESPACIO URBANO

Art. 79. - Accesibilidad en el Espacio Urbano. - Garantizar a todas las personas un uso no discriminatorio y seguro de los espacios públicos urbanizados, con el fin de hacer efectiva la igualdad de oportunidades y la accesibilidad universal.

Las personas con discapacidad cuando vayan acompañadas por perros de asistencia no podrán ver limitada su libertad de circulación y acceso. En las zonas urbanas consolidadas, cuando técnicamente no sea posible el cumplimiento de alguna de las especificaciones desarrolladas, se plantearán las soluciones alternativas que garanticen la máxima accesibilidad posible.

Art. 80. - Itinerarios peatonales. - Los requerimientos para lograr un itinerario accesible son:

a) Delimitación de las zonas de circulación peatonal y vehicular, para lo cual se utilizarán pavimentos de texturas diferentes en cada zona, de fácil detección e identificación, con disposición, textura y color contrastados.

b) Se usarán elementos de delimitación de ámbitos y de protección peatonal, tales como bolardos, vallas, jardineras u otros elementos que deberán ser fácilmente detectables.

c) Prestar especial atención tanto a la iluminación, como a la señalización en la cual, se deberá indicar la prioridad peatonal.

d) Los itinerarios mixtos de peatones y vehículos, deberán reunir las características de accesibilidad y de seguridad vial. Por ello, se planearán las secciones de las vías, de modo que se asegure la protección peatonal, frente al flujo de circulación de vehículos.

e) Se deben eliminar todos los elementos y estructuras que obstaculicen la continuidad del área de circulación peatonal, a excepción de mobiliario urbano, el cual debe estar dispuesto adecuadamente, considerando al menos anchos y alturas mínimas.

Art. 81. - Moderación del tráfico. - Se deberá organizar el tráfico para privilegiar al peatón, analizando las características y las condiciones de circulación. Esto ayudara a prever los conflictos que deberán afrontarse y definir los controles a las interferencias. Se deberá considerar todos los aspectos que involucran la administración y gestión de la circulación vehicular.

Art. 82. – Elementos de Urbanización. - Su diseño, colocación y mantenimiento garantizarán la seguridad, accesibilidad, autonomía y no discriminación de todas las personas. Se consideran elementos de urbanización las aceras, los vados cuando el desnivel entre acera y calzada es menor a 200mm con una pendiente máxima del 12%; y los cruces peatonales a

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309
www.portoviejo.gob.ec

nivel y desnivel (elevados). Aquellos elementos cumplirán con las especificaciones técnicas establecidas en las Normas INEN de accesibilidad universal.

Art. 83. - Casos excepcionales para el diseño de aceras, vados y cruces peatonales. - El ancho mínimo se puede disminuir hasta 900mm., en situaciones puntuales debido a elementos estructurales, vegetación o elementos del mobiliario y el equipamiento urbano preexistentes; o cuando la modificación de estos resulte inviable desde el punto de vista técnico.

Art. 84. - Casos excepcionales para el diseño de vados destinados a la entrada y salida de vehículos. - Solo en áreas consolidadas ya definidas antes de la vigencia de esta ordenanza; y, donde las aceras mantengan un ancho menor a 1200 mm., se permitirá construir este tipo de vado en el ancho total de la acera, sin obstaculizar la movilidad peatonal y por ningún motivo obstruyan el drenaje de aguas lluvias.

Art. 85. - Mobiliario Urbano. - Toda la instalación de mobiliario urbano como: postes de iluminación, semáforos, cabinas telefónicas, cajeros automáticos, quioscos, basureros, jardineras y vegetación, debe colocarse preferentemente próximo a la calzada, con una anchura variable y que no constituyan un obstáculo. Así mismo los bebederos accesibles, los bancos en los itinerarios peatonales y bolardos se diseñarán y ubicarán de tal forma que puedan ser utilizados de manera autónoma y segura por todas las personas. Deberán cumplir con las especificaciones técnicas establecidas en las Normas INEN de accesibilidad universal.

Art. 86. - Espacios Urbanos. - En plazas, parques, jardines, áreas de recreación (zonas deportivas y de expansión), espacios recreativos y estacionamientos, es necesario que se considere el diseño de itinerarios peatonales y áreas específicamente para el uso de personas con discapacidad. Se debe considerar la iluminación interior y exterior, empleando los niveles adecuados y la cantidad de luxes requeridos. Deberán cumplir con las especificaciones técnicas establecidas en las Normas INEN de accesibilidad universal.

Art. 87. - Turismo accesible. - Las playas y balnearios situados total o parcialmente en áreas urbanas y rurales deberán disponer de puntos accesibles para todas las personas. Estos puntos deberán estar conectados con las sendas destinadas al tránsito peatonal próximo a la playa o balneario mediante itinerarios peatonales. Para lograr un grado de adaptabilidad a la accesibilidad se tomará en cuenta la topografía y ubicación geográfica. También se realizará un estudio y selección de los sectores que sean aptos para desarrollar este fin. Para garantizar la llegada a la orilla de las personas con movilidad reducida es necesario instalar sobre la arena pasarelas accesibles que pueden ser de materiales como la madera y la piedra artificial u hormigón.

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309

www.portoviejo.gob.ec

Parágrafo II
ACCESIBILIDAD EN EDIFICIOS PÚBLICOS

Art. 88. - Accesibilidad en edificios públicos. - Todos los edificios contarán con al menos un acceso accesible que se comunicará con el exterior mediante un itinerario peatonal. Para garantizar la accesibilidad de las personas con movilidad reducida, la entrada a los edificios estará conectada mediante una rampa peatonal y/o escalera accesible, dependiendo del diseño arquitectónico del edificio. En el interior, se debe considerar el diseño de pasillos, delimitadores espaciales (puertas y superficies acristaladas transparentes), circulación vertical (escaleras, ascensores y plataformas elevadoras), mobiliario urbano y elementos especializados (área higiénica sanitaria). Estos requerimientos deben regirse a las especificaciones técnicas establecidas en las Normas INEN de accesibilidad universal.

Art. 89. - Casos excepcionales para el diseño de rampas destinadas a la entrada y salida de vehículos. - Se consideran rampas vehiculares cuando el desnivel entre acera y calzada supera los 200mm con una pendiente máxima del 18%. En áreas consolidas ya definidas antes de la vigencia de esta ordenanza, se presentan dos casos:

a) Cuando el ancho de la acera sea menor a 1.200mm., y la rampa se encuentre ocupando el ancho total de la acera, se procederá con el derrocamiento de la rampa; de ser necesario se construirá la rampa en el interior del predio. En casos puntuales para viviendas y/o edificios donde no sea viable el derrocamiento de la rampa y/o desniveles que impidan el acceso vehicular, se solicitará al propietario del predio un estudio estructural que demuestre técnicamente que no se puede proceder con el derrocamiento, en este caso la municipalidad, procederá a cobrar al propietario del predio anualmente el derecho de ocupación del espacio público.

b) Cuando el ancho de la acera sea mayor a 1.200mm., se permitirá construir las rampas vehiculares sobre la acera, que no ocupen una longitud mayor a 50cm., y un ancho mayor a 3.00m.; y, las pendientes longitudinales mantendrán un rango entre el 3O% y 35%, dejando un ancho mínimo de 900mm., libre de obstáculos para el tránsito peatonal.

c) Por ningún motivo las rampas destinadas a la entrada y salida de vehículos deben obstaculizar el drenaje de las aguas lluvias hacia el sistema pluvial.

Art. 90. - Espacios especializados: auditorios, salas de concierto, escenarios deportivos, salas de reunión, salas de conferencia y similares. - Aquellos que desarrollan en su interior actividades que requieren condiciones específicas para su funcionamiento, ya sean físicas, de climatización o estructuración interna que caracterizan y definen un ambiente en particular,

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309
www.portoviejo.gob.ec

deberán cumplir con las especificaciones técnicas establecidas en las Normas INEN de accesibilidad universal.

Parágrafo III
ACCESIBILIDAD EN EL TRANSPORTE

Art. 91 - Transporte accesible. - Se considera transporte accesible a las unidades de transporte público adaptadas para el uso de todas las personas, con la existencia de espacios reservados para personas con discapacidad, rampas de acceso y señalización en el medio de transporte, debiéndose observar lo siguiente:

a) PORTOVIAL EP o quien haga sus veces, contemplará en su plan de movilidad la adaptación progresiva de los medios de transportes públicos existentes y los servicios públicos complementarios, adaptándose a las exigencias legales.

b) En todo caso, en la concesión o en cualquier forma de contratación de la gestión de los servicios del transporte público, se valorará la dotación de sistemas que permitan o faciliten la accesibilidad como uno de los factores a valorar entre las ofertas de las personas concursantes cuando dichos sistemas no sean aún de obligado cumplimiento para todos los vehículos de transporte público existentes.

c) Los edificios, establecimientos, instalaciones, construcciones y dotaciones en los espacios interiores y exteriores vinculados a los medios de transporte público, así como las condiciones técnicas de accesibilidad del material móvil, se regirán por lo dispuesto en ésta ordenanza.

Parágrafo IV
ACCESIBILIDAD EN LA COMUNICACIÓN

Art. 92. - Accesibilidad en la Comunicación. - Tiene por objeto garantizar que todas las personas con discapacidad tengan acceso, en sus relaciones a una comunicación e información básica y esencial. Así mismo, los espacios urbanos y edificios públicos, deberán cumplir con las condiciones y características de la información y señalización establecidas en las Normas INEN de accesibilidad universal,

SECCIÓN V
DE LAS MODIFICACIONES

Art. 93. - Modificaciones, ampliaciones, remodelaciones y actividades afines. - Todos los trabajos que se realicen en las edificaciones y otros espacios urbanos públicos y privados, que comprendan un uso público, deberán considerar la aplicación de las normas ecuatorianas de Accesibilidad vigentes.

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309
www.portoviejo.gob.ec

Art. 94. - Bienes y áreas patrimoniales. - Cualquier intervención que se realice en los espacios y edificaciones catalogadas como legado histórico y con valor patrimonial deben contar con el permiso y autorización de la unidad de áreas patrimoniales respectivas.

Art. 95.- Señalización de precaución por ejecución de obras.- Cuando se realicen trabajos de construcción, obras de mantenimiento u otras actividades similares que impliquen ocupación de la vía pública o parte de ella, debe exigirse a los responsables de la ejecución de esas obras, sean entidades públicas o personas particulares, que sitúen señalización de precaución que alerte a los transeúntes del riesgo de accidentes, en particular para las personas con deficiencia visual.

Además, se debe prever que tanto la ejecución de los trabajos, los materiales usados para su construcción, así como los elementos de protección colocados en la vía, permitan la correcta circulación de todos los peatones, de una forma segura, autónoma y lo más cómoda posible.

SECCIÓN VI
DE LA ELIMINACIÓN DE BARRERAS

Art. 96. - Planes para la eliminación de barreras de Accesibilidad. - El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Portoviejo en el ámbito de sus competencias y en coordinación con las áreas técnicas de obras públicas, fiscalización, gestión urbana, transporte y otros departamentos relacionados, deben establecer la construcción de un Plan local de Accesibilidad, encaminado a identificar las posibles barreras existentes y su posterior eliminación. Para garantizar la ejecución de dicho Plan es conveniente establecer plazos máximos de cumplimiento, con el objeto de que se respete el periodo para el cual fue planteado.

Asimismo, será importante destinar un porcentaje de su presupuesto para iniciar de forma paulatina con la eliminación de barreras arquitectónicas, urbanas, al transporte y de acceso a las tecnologías de la información y comunicación.

Para establecer los mecanismos que contribuyan a definir las medidas necesarias para eliminar las barreras urbanas, arquitectónicas, en el transporte y las comunicaciones, es necesario que se tomen en cuenta los criterios técnicos generales sobre accesibilidad universal indicados en esta ordenanza.

Art. 97. - Planes de evacuación y seguridad. - Todas las edificaciones y otros espacios públicos o privados que sean de concurrencia pública, deberán desarrollar planes de evacuación y seguridad, que deben incluir indicaciones oportunas para garantizar la seguridad de todas las personas, principalmente, aquellas con discapacidad.

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309
www.portoviejo.gob.ec

Las rutas o salidas de emergencia serán accesibles y estarán señaladas mediante adecuados sistemas de avisos visuales, táctiles y auditivos. Toda señalización acústica de emergencia, a estos efectos se acompañará de un soporte visual. Como complemento a estos elementos, es necesario que los edificios de más de una planta posean una zona de rescate señalizada y ubicada cerca de las escaleras, una silla de evacuación y un kit de emergencias.

Art. 98.- Planificación y ejecución de programas.- Los proyectos de planificación urbana, desarrollo del sistema vial, de parques, plazas y otros espacios de uso público deben ser desarrollados de tal manera que consideren en su diseño los criterios técnicos establecidos en las Normas INEN de accesibilidad universal, cualidad que garantiza espacios y entornos accesibles, transitables y que faciliten su uso para todas las personas, de acuerdo a las condiciones de Accesibilidad de Seguridad, Autonomía y Comodidad. De forma adicional el mobiliario urbano que se encuentra dispuesto en los espacios públicos debe ser adaptado o sustituido gradualmente con el fin de que cumplan las condiciones técnicas establecido en las Normas INEN correspondiente.

a) Uso común para todos los usuarios: Los sistemas y espacios tanto urbanos como edificados serán universales, seguros y de fácil uso para todas las personas, en igualdad de condiciones

b) Información para todos los usuarios: Los espacios, servicios e instalaciones de uso público, deben suministrar información clara y precisa con el fin de facilitar su utilización a todos los usuarios. Existirá señalización uniforme en todos los espacios y se usarán símbolos adecuados o pictogramas de fácil entendimiento e interpretación. Es necesario la instalación de señalización mediante el símbolo internacional de accesibilidad en los siguientes lugares:

- Circulaciones peatonales accesibles, cuando haya otros alternativos no accesibles;
- Plazas de estacionamiento reservadas para personas con discapacidad;
- Áreas de servicios higiénicos accesibles.

SECCIÓN VII
DE LAS INFRACCIÓNES

Art. 99. - Infracciones. - Son consideradas de forma general como infracciones:

a) La emisión y aprobación de permisos de construcción para la ejecución de proyectos públicos o privados, sean éstos espacios edificados, espacios urbanos o cualquier otra obra que conlleve un uso público y que no hayan previsto en su diseño y construcción la aplicación de los criterios técnicos generales sobre accesibilidad universal

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309
www.portoviejo.gob.ec

establecidos en las normas INEN, que permitan el uso de estos espacios por todas las personas en igualdad de condiciones y garantizando su seguridad, autonomía y comodidad.

b) El impedimento de la asistencia e ingreso de animales adiestrados a lugares públicos o privados, que cuenten con los documentos que lo acrediten como tales.

c) La inobservancia y falta de ejecución de las disposiciones de la autoridad competente para eliminar las barreras arquitectónicas o urbanas en las edificaciones u obras construidas o en proceso de construcción dentro de los plazos establecidos por las autoridades competentes.

Art. 100. - Tipo de infracciones. - De acuerdo a la dificultad que cause su incumplimiento, las infracciones se clasifican en:

a) Leves: relacionadas con la comodidad de las personas (Riesgo de crear o mantener en un espacio no confortable a la persona con discapacidad);

b) Graves: relacionadas con la autonomía de las personas (Afectación al desenvolvimiento de manera independiente en cualquier actividad para personas con discapacidad).

Art. 101. - Infracciones Leves. - Se considerarán infracciones leves:

a) No poder acceder a un edificio, establecimiento o cualquier instalación por vados, rampas, ascensores o cualquier otro medio de accesibilidad.

b) Sufrir un accidente o una lesión a causa de no existir los medios de accesibilidad adecuados.

Art. 102. - Infracciones Graves. - Para efectos de esta ordenanza se considerarán infracciones graves:

a) La aprobación de proyectos y planos de edificaciones o cualquier otra obra que estén destinados al uso público o privado de concurrencia masiva que no hayan considerado en su diseño y construcción, medios o mecanismos que permitan la accesibilidad a sus instalaciones, así como una correcta disposición de los espacios interiores que permitan la libre circulación de las personas con discapacidad y movilidad reducida. En este caso, los funcionarios públicos que aprueben los proyectos y planos al igual que quienes los hayan elaborado o diseñado serán sancionados por el cometimiento de esta infracción;

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309
www.portoviejo.gob.ec

b) La construcción de edificaciones o cualquier otra obra destinada al uso público o privado de concurrencia masiva, sin la autorización de planos y permisos de construcción en la que no consten accesos, medios de circulación e instalaciones adecuadas para personas con discapacidad y movilidad reducida;

c) La inobservancia y falta de ejecución de las disposiciones de la autoridad competente para eliminar las barreras arquitectónicas, urbanísticas y de comunicación en las edificaciones u obras construidas o en proceso de construcción dentro de los plazos establecidos en esta ordenanza.

SECCIÓN VIII
DE LAS SANCIONES

Art. 103. - Responsables. - Serán responsables por el incumplimiento de esta ordenanza:

a) El propietario/a del bien o proyectos a ser construidos o rehabilitados;

b) Las instituciones contratantes de proyectos a ejecutarse o que sean sujetos de readecuaciones o rehabilitaciones integrales o parciales;

c) La persona natural o jurídica responsable del proyecto de edificación, construcción o rehabilitación;

d) Los constructores que ejecuten las obras y los técnicos que las dirijan;

e) Los servidores municipales que otorguen autorizaciones para construir, modificar, rehabilitar o ejecutar obras que no cumplan con lo establecido en esta ordenanza. El incumplimiento de esta disposición será considerado como falta grave; y,

f) Cualquier persona natural o jurídica que intervenga en las actuaciones antes señaladas.

Si la responsabilidad recayere en una persona jurídica, habrá solidaridad entre ésta y las personas naturales que actuaron a su nombre o por ellas.

Existirá solidaridad al momento de responder civil y administrativamente, frente a terceros, entre los personeros de la sociedad o compañía y la persona jurídica.

Se consideran agravantes, la falta de comparecencia ante la autoridad competente una vez que previamente han sido citados y, la reincidencia en la inobservancia a las normas vigentes.

Art. 104. - Sanciones. - Considerando la gravedad de las infracciones se sancionarán a los infractores, previo el proceso administrativo respectivo, aplicando las siguientes sanciones:

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309
www.portoviejo.gob.ec

a) Multa;

b) Revocatoria de la autorización de los planos del proyecto;

c) Revocatoria del permiso de construcción;

d) Clausura o suspensión de la obra, por el tiempo que determine la Comisaría de Construcciones, Comisario Municipal o las autoridades competentes; y,

e) Derrocamiento de la edificación en la parte que este contraviniendo esta ordenanza.

Estas sanciones se aplicarán sin perjuicio de las sanciones establecidas en la Ley Orgánica de Discapacidades y demás normas pertinentes.

Art. 105. – Multa para las infracciones leves. - Las infracciones leves serán sancionadas con multa de hasta una remuneración básica unificada vigente, dependiendo de las circunstancias y consecuencias que ocasionare la infracción, sin perjuicio de la aplicación de las otras sanciones establecidas en la presente ordenanza.

Art. 106. - Multa para las infracciones graves. - Las infracciones graves serán sancionadas dependiendo de la gravedad de las mismas con multa de dos a tres remuneraciones básicas unificadas vigentes, sin perjuicio de la aplicación de las otras sanciones establecidas en la presente ordenanza.

Art. 107. - Aplicación de las sanciones. - Las sanciones destinadas a evitar o eliminar las barreras son aplicables a obras construidas y en proceso de construcción de carácter público o privado que estén destinadas al uso público, a la reconstrucción y/o readecuación o rehabilitación de espacios urbanos, edificios, establecimientos e instalaciones. En el campo de la rehabilitación, la eliminación de barreras debe entenderse a las intervenciones que no alteren al bien inmueble considerado como patrimonio cultural.

Art. 108.- Plazo para realizar las adecuaciones. - En toda obra pública o privada que suponga atención a los ciudadanos, la Dirección de Avalúos, Ordenamiento Territorial y Gestión del Suelo o quien haga sus veces, exigirá que en los diseños definitivos tanto urbanísticos como arquitectónicos existan accesos, medios de circulación e instalaciones adecuadas para las personas en general, personas con discapacidad y movilidad reducida, eliminándose todo tipo de barreras físicas y sensoriales; de no haberse tomado en cuenta estas condiciones y aquellas referidas en los artículos anteriores, el GAD Portoviejo negará la autorización de ejecución de los trabajos; de haberse iniciado, ordenará su paralización hasta tanto se subsane la omisión, y de persistir se dispondrá la suspensión definitiva.

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309

www.portoviejo.gob.ec

En el caso de que el propietario no realice los trabajos aprobados o elimine las barreras arquitectónicas y urbanísticas en el plazo concedido por la Dirección de Avalúos, Ordenamiento Territorial y Gestión del Suelo o la Comisaría Municipal o quien haga sus veces, siempre que exista la disponibilidad presupuestaria, ejecutará la obra y emitirá el respectivo título de crédito al infractor con el valor invertido en la obra.

De existir o presentarse barreras arquitectónicas y urbanísticas en espacios de carácter público o privado de uso y servicio público, las cuales no cumplan con la normativa señalada en esta ordenanza, la Dirección de Control Territorial, Comisaría Municipal competente o quien haga sus veces, una vez cumplidos los plazos establecidos anteriormente, ordenará el derrocamiento de las áreas afectadas, sin perjuicio de la imposición de las multas previstas en esta ordenanza.

Art. 109. - Señalizaciones de precaución. - Cuando se efectúen trabajos de construcción u otros que signifiquen ocupación de la vía pública, deberá exigirse a los responsables de los trabajos o proyectos se sitúe la debida señalización de precaución que alerte del riesgo de accidentes, en particular de las personas con discapacidad visual. Además, se debe prever que los trabajos, así como los elementos de protección colocados en la vía, permitan la correcta circulación de peatones en general, de una forma segura y autónoma.

De no acatar esta disposición, se impondrá una sanción del 50% de un salario básico unificado al propietario del bien inmueble o contratante de la ejecución de las obras.

SECCIÓN IX
CRITERIOS GENERALES

Art. 110. - Criterios técnicos generales sobre accesibilidad universal. - Las Normas INEN son la base técnica ecuatoriana para la aplicación de criterios de accesibilidad en todas las edificaciones de uso público y privado de concurrencia pública, en el mobiliario urbano, en el transporte, en el acceso a las tecnologías de la información y la comunicación, condiciones que garantizan una accesibilidad integral de todas las personas dentro del territorio ecuatoriano. En el caso de que la normativa usada como base para la descripción de estos parámetros sufra modificaciones o actualizaciones, se entenderá que lo descrito en este documento se encuentra sujeto a los cambios establecidos en dicha Norma.

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309
www.portoviejo.gob.ec

TÍTULO IV
NOMENCLATURA, NUMERACIÓN DE CALLES, DISEÑO DE PLACAS Y DIVISIÓN DE LA CIUDAD DE PORTOVIEJO

REF.: CODIFICACIÓN DE LA ORDENANZA ADMINISTRATIVA QUE DETERMINA LA NOMENCLATURA DE NUMERACIÓN DE CALLES Y DISEÑO DE PLACAS Y DIVISIÓN DE LA CIUDAD DE PORTOVIEJO. (2009-07-29).

CAPÍTULO I
DE LA NOMENCLATURA DE NUMERACIÓN DE CALLES Y DISEÑO DE PLACAS

Art. 111.- Dividir a la ciudad de Portoviejo, exceptuando la parroquia Andrés de Vera, cuadrantes que se denominarán parroquias, de acuerdo a coordenadas formadas por los ejes de las calles Pedro Gual y Rocafuerte, prolongación Avenida Universitaria, cuya intersección constituirá el punto cero de la ciudad.

Art. 112.-Siguiendo el sentido del movimiento de las manecillas del reloj, se designarán los cuadrantes con los nombres de parroquias: 12 de Marzo el noreste; parroquia Pacheco el sureste; parroquia San Gregorio de Portoviejo el suroeste; parroquia 18 de Octubre al noroeste y Parroquia San Pablo al noreste.

Art. 113.- Se denominarán calles a todas las vías vehiculares que corran en sentido Este-Oeste, es decir, paralelas a la actual Pedro Gual y se les asignará, pospuesto al vocablo calle, el número cardinal correspondiente en forma ascendente hacia el norte y sur a partir de la calle uno o eje, en este caso la Pedro Gual.

Art. 114.- Se denominarán avenidas a todas las vías vehiculares que corran en sentido norte-sur, es decir, paralelas a la actual Rocafuerte prolongación de la Avenida Universitaria y se les asignará, antepuesto al vocablo avenida, el número ordinal correspondiente escrito en letras, en forma ascendente hacia el este y oeste, a partir de la primera avenida o eje, en este caso la Rocafuerte - prolongación Avenida Universitaria.

Art. 115.- Si una calle o calles, avenida o avenidas, no tuvieren salida al eje correspondiente, se las denominará igual que sus inferiores inmediatas, agregándole, en caso de calles, pospuesto a su número y precedido de un guión, el literal en letra minúscula que le corresponda, siguiendo el orden alfabético.

Para el caso de avenidas se utilizará letra mayúscula, pospuesta al vocablo avenida y precedida de una coma.

Art. 116.- Se denominarán peatonales a todas las vías no vehiculares que corran en cualquier sentido entre manzanas y se las identificará por la calle o avenida a que desembocan,

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309
www.portoviejo.gob.ec

anteponiéndole el número que le corresponda, de acuerdo a la nomenclatura para signar puertas que se establece en artículos a continuación.

Art. 117.- Las placas de nominación de calles, serán de dos caras, de lámina de hierro 1/16, de 20 cm. de alto por 60 cm. de largo y llevarán inscripción en tres líneas:

a) Nombre de la parroquia en letras de 4 cm. de alto;
b) Calle o avenida y su número correspondiente seguido de un guión, en letras de 8 cm. de alto; y,
c) Nombre vigente de las calles o avenidas si lo tuviera en letras de 2 cm. de alto.

En el extremo derecho de la placa se escribirá en sentido vertical la calle o avenida de intersección.

Se utilizarán los colores blanco, azul, rojo *y* amarillo para fondo *y* letras de acuerdo al siguiente distributivo:

a) Fondo azul y letras blancas para la parroquia 12 de Marzo;
b) Fondo amarillo y letra azul para la parroquia Pacheco;
c) Fondo rojo y letras blancas para la parroquia San Gregorio de Portoviejo;
d) Fondo blanco y letra azul para la parroquia 18 de Octubre.

Para identificar las calles o avenidas de intersección se utilizarán los colores establecidos para cada parroquia invirtiéndolos en función de fondo y letras.

Art. 118.-Las placas de nominación de calles y avenidas se instalarán en todos los vértices de las veredas de la ciudad en forma de ele horizontal y pendientes de brazos soldados al extremo de un tubo de 3 pulgadas de diámetro que irá empotrado en la vereda sobresaliendo 2.70 m. de la superficie del suelo.

Art. 119.-En la intersección de la primera avenida y calle 1 (Rocafuerte y Pedro Gual), se instalará una señalización especial por constituir el punto cero de nuestra ciudad.

A 8 metros de alto y pendientes de brazos amarrados a cuatro postes instaladas en los vértices de las veredas de esta intersección, se colgarán letreros luminosos con los colores e inscripciones en la proporción establecida en el numeral 1-7. Estos letreros tendrán 70 cm. de alto por tres metros de largo y serán de doble cara, para servir en todas direcciones.

Nota:
El Art. 1.2 fue reformado por el artículo segundo de la Ordenanza Reformatoria del 08-08-1986.

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309
www.portoviejo.gob.ec

CAPÍTULO II

DE LA NOMENCLATURA Y DISEÑO DE PLACAS DOMICILIARIAS

Art. 120.-La numeración de las puertas de los edificios y los peatonales, se hará siguiendo el código internacional, es decir: números pares el este y sur e impares al oeste y norte para avenidas y calles, respectivamente.

Art. 121.-La numeración de puertas domiciliarias en los peatonales se hará conservando los números impares a la izquierda y pares a la derecha**,** partiendo del nacimiento del peatonal.

Se considera nacimiento del peatonal la boca más próxima al eje transversal que le corresponda, es decir, calle 1 o 1ª avenida, según el caso.

Art. 122.- Los números con que se signarán las puertas de los edificios y bocas de peatonales estarán formados por dos grupos de cifras separados por un guión. El primero corresponderá al número de cuadra con relación al centro de la ciudad. El segundo corresponderá al número de metros existentes entre el filo interior de la vereda donde nace la cuadra y la puerta o peatonal a numerarse, respetando siempre lo dispuesto en el literal 2.1 en lo referente a orientación de números pares e impares.

Art. 123.- El número con que se signará las placas domiciliarias para puertas con frente a peatonales corresponderá a los metros existentes entre el filo interior de la vereda donde nace el peatonal y la puerta a numerarse, respetando lo establecido en el numeral 2.2 en lo referente a la orientación de números pares e impares.

Art. 124.- Las placas domiciliarias serán de 15 por 25 cm., de una sola cara, construidas de latón con inscripción de números de 10 cm. de alto y de los colores establecidos en el numeral 1.7, para cada parroquia. Se instalarán adosadas a la pared de los edificios y en el centro sobre el marco superior de cada puerta.

Art. 125.- Las placas de numeración de peatonales, tendrán doble cara, de 15 por 25 cm., con números de 12 cm. de alto, se instalarán en el centro de la boca o bocas del peatonal en pedestales de iguales características que los usados para las placas de nominación de calles y avenidas descritas en el artículo 43 de la presente norma.

Art. 126.-La numeración domiciliaria en los multifamiliares se hará a través de códigos especiales para cada caso, debidamente aprobadas por el Concejo y se pintará en la puerta de cada departamento.

Art. 127.- La parroquia Andrés de Vera comprenderá, toda la circunscripción territorial urbana a partir de la margen izquierda del río Portoviejo, hasta la última calle paralela existente en las faldas de la loma del mismo nombre.

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309
www.portoviejo.gob.ec

Art. 128.-En esta parroquia se denominarán avenidas a todas las vías vehiculares que corran sensiblemente norte-sur y se las signará tomando como eje la primera después del cauce del río y avanzando en orden ascendente hacia la loma de Andrés de Vera.

Se denominarán calle a todas las vías vehiculares transversales a las Avenidas y se numerarán a partir de la primera al sur siguiendo el orden ascendente hacia el norte.

Art. 129.- Para numeraciones de peatonales y domicilios se utilizará la nomenclatura establecida en artículos anteriores de la presente Ordenanza.

Art. 130.- Las placas de nominación de calles y numeración domiciliaria para la parroquia Andrés de Vera, serán de fondo verde oliva con inscripciones blancas.

CAPÍTULO III
DE LA ESTRUCTURA DE DIRECCIONES

Art. 131.-Las direcciones sobre calles y avenidas, dentro de la circunscripción urbana prevista en la presente Ordenanza se darán de la siguiente manera:

En primera línea, se escribirá el número domiciliario, seguido de la calle o avenida y separado de un guión en la misma línea el nombre de la parroquia donde está ubicada la dirección.

En segunda línea se escribirá Portoviejo seguido de una coma, luego Manabí seguido de guión y posterior Ecuador.

Ejemplos:
A. Dirección con frente a una avenida:
01-23 Primera Avenida-Parroquia 12 de Marzo
PORTOVIEJO, MANABÍ-ECUADOR

B. Dirección con frente a una calle:
10-35 Calle 1 - Parroquia San Gregorio
PORTOVIEJO, MANABÍ-ECUADOR

C. Dirección sobre avenida sin salida al eje:
03-12 Primera Avenida B-Parroquia Pacheco
PORTOVIEJO, MANABÍ-ECUADOR

D. Dirección sobre calle sin salida al eje:
05-40 Calle 7ª-Parroquia 18 de Octubre
PORTOVIEJO, MANABÍ-ECUADOR

Art. 132.-Las direcciones sobres peatonales o edificios multifamiliares se darán atendiendo a la siguiente estructura:

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309
www.portoviejo.gob.ec

En primera Línea, se escribirá el número del peatonal y calle o avenida donde desemboca y a continuación separado de un guión la Parroquia a que pertenece la dirección.

En segunda línea se escribirá el vocablo peatonal o multifamiliar, según el caso, seguido de una coma y posteriormente puerta o departamento, según el caso, y el número correspondiente.

En tercera línea se escribirá Portoviejo seguido de una coma, luego Manabí seguido de guión y posterior Ecuador.

Ejemplos:
A. Dirección de Domicilio sobre peatonal:
08-56 Sexta Avenida-Parroquia 18 de Octubre
Peatonal, Puerta Nº 52
PORTOVIEJO, MANABÍ-ECUADOR

B. Dirección de Domicilio de Multifamiliar:
04-71 Calle 2-Parroquia 12 de Marzo
Multifamiliar, Departamento Nº 17
PORTOVIEJO, MANABÍ-ECUADOR

CAPÍTULO IV
DEL FINANCIAMIENTO DE LA OBRA

Art. 133.-El Municipio de Portoviejo creará en el presupuesto para el ejercicio económico de 1978 la partida correspondiente para afrontar el costo total de la obra y legislará además lo conveniente para recabar de los usuarios los fondos para mantenerla y extenderla.

Art. 134.- El costo de las placas de nominación de calles, avenidas y peatonales se cobrará en el año 1978, mediante un adicional al impuesto de predios urbanos que se calculará para cada propietario a prorrata del valor total.

Art. 135.- El costo de las placas de numeración domiciliaria deberá ser pagado por los propietarios, para lo cual el Departamento Financiero emitirá los títulos correspondientes.

Art. 136.- La Parroquia Urbana San Pablo tendrá los límites siguientes, dentro de los puntos cardinales de la ciudad. Al Norte, pasando por la calle Che Guevara, hasta las Ciudadelas Los Ceibos, limitando con los predios de la Universidad Técnica de Manabí; al Noroeste; con la calle San Rafael, pasando por la Escuela 12 de Octubre hasta la intersección de la calle Che Guevara; al Noreste, bordeando con la colina de los ceibos, con una cota de 120,00 metros sobre el nivel del mar; al Sur, desde la intersección con la calle Coronel Sabando y la calle Pedro Gual, delimitando la Ciudadela Cevallos, atrás del Cementerio de Portoviejo; al Sur-este, con la prolongación de la vía a Manta-Quevedo y bordeando la Ciudadela Las Cumbres;

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309
www.portoviejo.gob.ec

y al Oeste, con la intersección de la Avenida Ramos Iduarte hasta la intersección con la calle San Rafael".

Nota:
El Art. 4.4 fue agregado por el artículo tercero de la Ordenanza Reformatoria del 08-08-1986.

CAPÍTULO V
NOMENCLATURA URBANA QUE CODIFICA Y DESIGNA CON NOMBRES DE DISTINGUIDOS CIUDADANOS Y CIUDADANAS PORTOVEJENSES A DIVERSAS CALLES DE PORTOVIEJO

REF.: ORDENANZA DE NOMENCLATURA URBANA QUE CODIFICA Y DESIGNA CON NOMBRES DE DISTINGUIDOS CIUDADANOS Y CIUDADANAS PORTOVEJENSES A DIVERSAS CALLES DE PORTOVIEJO (2003-01-04).

Art. 137.- Antecedentes.- El crecimiento y la expansión urbana intensiva de la ciudad de Portoviejo, necesita nomenclatura urbana que permita el conocimiento pleno de las diferentes calles; el ordenamiento urbano en su proceso de expansión; y de reconocimiento a distinguidos ciudadanos y ciudadanas Portovejenses que han participado de la historia ilustre de Portoviejo.

Ordenamiento por codificación.- La nomenclatura urbana se codifica por sectores urbanos; resaltando la participación histórica en sus niveles de acción, ejercicio profesional, actividades culturales, artísticas, deportivas, del comercio y del magisterio; y de elevadas funciones públicas ejercidas, de los ilustres nombres de personas seleccionadas.

Las avenidas establecen límites de calles para su nomenclatura.- En las Ciudadelas específicas se establecen codificaciones que corresponden al criterio de unidad y concordancia, con las actividades principales de sus habitantes.

Con estas consideraciones se nominan a las siguientes calles de la ciudad.

PASEO DE LOS OBISPOS: A la zona peatonal entre el Parque Eloy Alfaro y la iglesia cantonal de Portoviejo, honrando a los diferentes obispos de la diócesis de Portoviejo que participaron en la construcción de la nueva catedral.

TENNIS CLUB: A la calle entre avenida Manabí y Reales Tamarindos, frente al Tenis Club.

ALFREDO SUAREZ QUINTEROS: A la calle ubicada entre Tenis Club y termina internamente en el Samán.

PAULO EMILIO MACIAS: En la ciudadela Universitaria, entre la avenida Universitaria hasta la avenida Manabí, nombre impuesto por los vecinos en reemplazo de Assad Bucaram.

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309
www.portoviejo.gob.ec

SÓCRATES NAVAS MENDOZA: Primera paralela a la avenida El Periodista, desde la avenida Manabí hasta la 5 de Junio, frente al INFFA.

SECTOR LOS MANGOS:
ULBIO ALCÍVAR: Primera paralela a la calle Tiburcio Macías desde la 5 de Junio hasta la actual Bolívar Ávila.

BOLÍVAR ÁVILA: Sexta paralela a la Av. Manabí, desde la calle Manuel Palomeque hasta su prolongación, colindante con el aeropuerto.

TNTE. OLMEDO JURADO VACA: Primera paralela a la avenida Manabí, desde la calle Manuel Palomeque hasta su prolongación a la Ulbio Alcívar.

MANUEL ANDRADE URETA: Quinta paralela, junto a la Bolívar Ávila, desde Manuel Palomeque hasta su prolongación.

CIUDADELA UNIVERSITARIA PRIMER ETAPA:
CARLOS EMILIO SOLÓRZANO: Desde la avenida universitaria hasta la avenida Reales Tamarindos antiguamente llamada Libertad, en la primera etapa de la U.T.M.: primera paralela a la avenida Los Amigos.

LEONEL CEDEÑO ROSADO: A la primera paralela a la avenida Universitaria, desde la avenida Paulo Emilio Macías hasta interceptarse con el Estadio Universitario del Parque La Rotonda.

EDUARDO IZAGUIRRE: Segunda paralela a la avenida universitaria desde la avenida Paulo Emilio Macías hasta interceptarse con las cale del Estadio Universitario del Parque La Rotonda.

ORLANDO PONCE MIRANDA: A la tercera paralela de la avenida Universitaria desde la calle Constantino Mendoza hasta interceptarse con la calle del Estadio Universitario del parque La Rotonda.

JOAQUÍN RAMÍREZ MIELES: A la primera entrada al parque La Rotonda, desde la avenida Universitaria hasta la avenida Reales Tamarindos.

FREDDY FERNÁNDEZ SÁNCHEZ: La quinta paralela a la avenida Universitaria, desde la avenida Los Amigos hasta interceptarse con el parque La Rotonda.

MIGUEL ÁNGEL BRIONES: Sexta paralela a la avenida Universitaria, desde la avenida Los Amigos hasta interceptarse con el parque La Rotonda.

AGUSTÍN VERA LOOR: Séptima paralela a la avenida Universitaria, desde la avenida Los Amigos hasta la Avenida Carlos Emilio Solórzano.

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309
www.portoviejo.gob.ec

VÍCTOR CARRILLO: Primera paralela a la avenida Reales Tamarindos, desde la avenida Paulo Emilio Macías hasta la calle Cicerón Robles Velásquez.

DAGOBERTO IZAGUIRRE: Primera paralela a la Av. Reales Tamarindos entre la Paulo Emilio Macías y la Constantino Mendoza.

DR. JACINTO KON: Primera paralela a la calle Tenis Club, desde la avenida Reales Tamarindos hasta la avenida Manabí.

PEDRO ZAMBRANO IZAGUIRRE: Primera paralela a la avenida Reales Tamarindos y tercera transversal a la Tenis Club, desde la Tenis Club hasta la avenida Ramos Iduarte.

AVENIDA ANTONIO MENÉNDEZ: Ingreso principal al parque La Rotonda (canal de riego), desde la avenida Universitaria hasta la avenida Reales Tamarindos.

EDMUNDO IZAGUIRRE: Primera paralela de la avenida Reales Tamarindos desde la avenida Paulo Emilio Macías hasta la calle Dr. Jacinto Kon.

DR. CESAR DELGADO LUCAS: Segunda paralela a la avenida Reales Tamarindos, desde la calle Cicerón robles hasta la calle Dr. Jacinto Kon.

CARLOS FALCONÍ PAZMIÑO: Primera paralela a la calle Dr. Jacinto Kon, desde la Pedro Zambrano Izaguirre hasta la calle Dr. César Delgado.

TITO DIOMEDES MENDOZA: Primera paralela a la calle Chile, desde la avenida Ramos Iduarte hasta la Constantino Mendoza.

DR. HONORIO VILLAVICENCIO MACÍAS: Primera paralela a la avenida Paulo Emilio Macías, desde la avenida Universitaria hasta la calle Chile.

ING. RAFAEL JARRE VINCES: Segunda paralela a la avenida Paulo Emilio Macías entre avenida Universitaria y Chile.

GABRIEL MACIAS MONTESDEOCA: Primera paralela a la Cicerón Robles, desde la calle Chile hasta la avenida Reales Tamarindos.

JESÚS BRUN CASAJUS: Primera paralela a la avenida Universitaria, desde la avenida Paulo E. Macías hasta interceptar con la calle Constantino Mendoza, detrás de PAMELA.

ING. PEDRO MIGUEL REYES: Primera paralela a la Paulo E. Macías, desde la calle Chile hasta la Víctor Carrillo.

GREGORIO PITA ANDRADE: Primera paralela a la avenida Universitaria, desde la avenida Alajuela hasta la César Chávez bañarte.

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309
www.portoviejo.gob.ec

FRANCISCO FLOR CEDEÑO: Primera paralela a la Paulo Emilio Macías, desde la calle Ricaurte hasta la Chile.

DR. GABRIEL MANZO QUIÑÓNEZ: Primera paralela a la calle Chile, desde la Paulo Emilio Macías hasta la Constantino Mendoza.

SECTOR ZONA ESTE ESTADIO REALES TAMARINDOS:
JÚPITER MIRANDA: Calle que se inicia en la parte posterior de la Universidad Técnica de Manabí y zona norte del estadio Reales Tamarindos hasta interceptarse a la Avenida Alajuela.

PROF. LUTERO SANTANA: Primera paralela a la calle Júpiter Miranda a la zona norte del estadio Reales Tamarindos, desde la calle Che Guevara hasta la Avenida Alajuela.

NEBIL BAZURTO Z.: Primera paralela a la Che Guevara desde la Júpiter Miranda hasta la Prof. Lutero Santana.

SAMUEL POLANCO RIVERA: Segunda paralela al Júpiter Miranda, desde la Che Guevara hasta la Avenida Alajuela. (Zona norte del estadio Reales Tamarindos).

AMADO CEDEÑO POLANCO: Tercera paralela a la Júpiter Miranda, desde la calle Che Guevara hasta la calle César Chávez Cañarte, (zona norte del estadio Reales Tamarindos).

PABLO FERMÍN CASTRO: Cuarta paralela a la calle Júpiter Miranda (zona norte del estadio Reales Tamarindos), desde la calle Che Guevara hasta la calle Pepina Sabando.

DIOCLES REZABALA: Primera paralela a la calle San Rafael entre la calle César Chávez Cañarte hasta la calle Pepina Sabando.

TITO CEVALLOS P.: Primera paralela a la César Chávez Cañarte y segunda paralela a la calle Che Guevara, desde la Prof. Lutero Santana hasta la última transversal de la loma del San Pablo.

PEPINA SABANDO: Primera paralela a la Che Guevara, desde Prof. Lutero Santana hasta la primera transversal de la loma del San Pablo.

CIUDADELA UNIVERSITARIA, SEGUNDA ETAPA:
DR. AQUILES VALENCIA AGU1RRE: Segunda paralela al Antonio Menéndez, desde la avenida Universitaria hasta la Avenida Reales Tamarindos.

DR. ÁNGEL AMEN PALMA: Tercera paralela a la Antonio Menéndez, desde la calle Italia hasta la Ramón Pinargote.
DR. GUIDO ÁLAVA PÁRRAGA: Cuarta paralela a la Avenida Antonio Menéndez, desde la Av. Universitaria, hasta la calle Ramón Pinargote.

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309

www.portoviejo.gob.ec

JOSÉ ALEJANDRO MOLINA CEVALLOS: Quinta paralela a la Avenida Antonio Menéndez, desde la Av. Universitaria, hasta la calle Alemania.

ALBERTO MOLINA GARCÍA: Sexta paralela a la Avenida Antonio Menéndez, desde la Av. Universitaria, hasta la calle Alemania.

Dr. WILFRIDO LOOR MOREIRA: Séptima paralela a la Antonio Menéndez, desde la avenida universitaria hasta la calle Armando Mendoza Solórzano.

JOSÉ DELGADO CEDEÑO: En la octava paralela a la Av. Antonio Menéndez, desde la Avenida Universitaria hasta la calle Alemania.

GERARDINO PINARGOTE: En la novena paralela a la Av. Antonio Menéndez, desde la Avenida Universitaria hasta la calle Alemania.

ANTONIO CEVALLOS CALERO: Primera paralela a la avenida Universitaria, desde la Avenida Universitaria hasta la calle Alemania.

DR. LUIS VILLACRESES COLMONT: Segunda paralela a la avenida Universitaria, desde la calle Antonio Menéndez hasta la urbanización Jardines del Norte.

AB. ABSALÓN TOLA BARCIA: Tercera paralela a la Avenida Universitaria, desde la Avenida Antonio Menéndez hasta calle Pablo Zamora.

PABLO ZAMORA: Octava paralela a la Antonio Menéndez, desde la avenida Universitaria hasta la calle Ramón Pinargote, frente a la urbanización Los Álamos y Jardines del Norte.

PROF. ELOY VÉLEZ VITERI: Quinta paralela al Antonio Menéndez, desde la calle Italia hasta la Ramón Pinargote.

TNTE. ÁLVARO MOREIRA PONCE: Segunda paralela a la Av. Reales Tamarindos, desde la Antonio Menéndez hasta la Pablo Zamora.

ARMANDO MENDOZA SOLÓRZANO: Tercera paralela a la Av. Reales Tamarindos, desde la calle Guido Álava hasta la calle Wilfrido Loor.

LIC. AUGUSTO MORÉTRX VÉLEZ: Cuarta paralela a la Av. Reales Tamarindos, desde la Antonio Menéndez hasta la Pablo Zamora.

CALLE COSTA RICA: Quinta paralela a la Av. Reales Tamarindos, desde la calle Eloy Vélez Viteri hasta la Pablo Zamora.

CALLE JOSÉ MARÍA EGAS: Sexta paralela a la Av. Reales Tamarindos, desde la Antonio Menéndez hasta la Pablo Zamora.

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309
www.portoviejo.gob.ec

GENERAL. EDUARDO ZALDUMBIDE: Séptima paralela a la Av. Reales Tamarindos, desde la calle Eloy Vélez Viteri hasta 1a Pablo Zamora.
CALLE ARGENTINA: En la décima paralela a la Av. Antonio Menéndez, desde la avenida universitaria hasta la calle Alemania.

CALLE ITALIA: Octava paralela a la Av. Reates Tamarindos, desde la Antonio Menéndez hasta el Dr. Wilfrido Loor Moreira.

CALLE PANAMÁ: Novena paralela a la Av. Reales Tamarindos, desde la Antonio Menéndez hasta Guido Álava.

CALLE ALEMANIA: Décima paralela (Colegio 18 de OCTUBRE) a la Av. Reales Tamarindos, desde la Antonio Menéndez hasta la Pablo Zamora.

CALLE FRANCIA: Segunda paralela a la Avenida Antonio Menéndez, desde la Av. Reales Tamarindos hasta la calle Alemania.

CIUDADELA GRANDA CENTENO:
DR. RUBÉN DARÍO MORALES: Ingreso principal a la Ciudadela, desde la 5 de Junio hasta la avenida Manabí.

FELIPE CAICEDO: Primera paralela a la avenida Manabí, desde la Dr. Rubén Darío Morales (callejón con retorno).

DR. CESAR ACOSTA: Segunda paralela a la avenida Manabí, desde la Rubén Darío Morales (callejón con retorno).

ING. SIMÓN BUSTAMANTE: Tercera paralela a la avenida Manabí, desde la Rubén Darío Morales (callejón sin retorno).

ING. ISAAC SOLÓRZANO: Segunda paralela a la 5 de Junio, desde la Rubén Darío Morales (callejón sin retorno).

SECTOR AVENIDA MANABÍ:
COLON TERÁN PÁRRAGA: Primera paralela a la Rubén Darío Morales desde la avenida Manabí hasta la 5 de Junio.

DR. ALEJANDRO CEVALLOS VITERI: Segunda paralela a la Rubén Darío, desde la avenida Manabí hasta la 5 de Junio.

DR. MACARIO GUTIÉRREZ: Primera paralela a la Alejandro Cevallos Viteri, desde la avenida Manabí hasta la 5 de Junio.

DOMINGO GILER: Ubicada en la perpendicular Paulo E. Macías hacia el Sur del interior, entre la Av. Manabí y Pedro Zambrano Izaguirre.

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309
www.portoviejo.gob.ec

PASAJE GARCÍA: Se inicia perpendicular a la Av. Paulo E. Macías hacia el norte interior hasta la calle Cicerón Robles, entre la Av. Manabí y Pedro Zambrano Izaguirre.

CIUDADELA DEL MAESTRO:
PROF. ROMEO CEDEÑO MIELES: Primera paralela a la calle 13 de Abril, desde la avenida Universitaria hasta su prolongación futura.

PROF. MARIETA SÁNCHEZ: Segunda paralela a la 13 de Abril, desde la avenida Universitaria hasta la calle 27 de Junio.

PROF. CARMEN MATA MARTILLO: Primera paralela a la avenida Universitaria, desde la Romeo Cedeño Mieles hasta la Víctor Vélez.

PROF. SAN DALÍ O PARRALES: Séptima paralela a la Av. Universitaria con su prolongación en reemplazo a la 27 de Junio.

PROF. NATIVIDAD ROBLES DE MENDOZA: Segunda transversal de la Víctor Vélez, desde la Víctor Vélez hasta su prolongación.

PROF. CELESTE SUÁREZ: Primera paralela a la Av. Universitaria entre la 13 de Abril y 1 de Febrero en reemplazo de la 5 de Febrero.

PROF. MARY PETRON1 ANDRADE: Segunda paralela a la Av. Universitaria entre la 13 de Abril y 14 de Febrero en reemplazo de Las Gardenias.

PROF. MERCY ÁVILA CEDEÑO: Tercera paralela a la Av. Universitaria con su prolongación en reemplazo a la San Valentín.

PROF. AGRIPINA MOREIRA: Cuarta paralela a la Av. Universitaria entre la 13 de Abril y 14 de Febrero, en reemplazo a Las Orquídeas.

PROF. HUGO BRIONES SOLÓRZANO: Octava paralela a la avenida Universitaria y primera paralela a la Sandalio Parrales.

ARIOSTO ANDRADE DÍAZ: Quinta paralela a la Av. Universitaria entre la 13 de Abril y 14 de Febrero en reemplazo a Las Amapolas.

PROF. CARLOS HERNÁNDEZ HIDALGO: Sexta paralela a la Av. Universitaria entre la 14 de Abril y 13 de Febrero en reemplazo a Los Olivos.

PROF. FLERIDA INTRIAGO DE VERA: Primera paralela a la avenida El Maestro, desde la avenida Universitaria hasta la calle Sandalio Parrales, en reemplazo a la 14 de Febrero.

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309

www.portoviejo.gob.ec

PROF. SIMÓN CEDEÑO PALADINES: Primera paralela a la avenida El Maestro y a la calle Educadores y Amigos, desde la avenida Universitaria hasta la Sandalio Parrales.

CIUDADELA SAN JOSÉ:
DR. HUMBERTO PALACIOS: Ingreso principal a la Ciudadela San José, desde la vía Crucita hasta su prolongación.

JORGE SOLÓRZANO ALVARADO: Primera paralela a la Humberto Palacios, lateral a la Jefatura de Tránsito, desde la avenida Universitaria hasta su prolongación.
FRANCISCO VERDUGA LOOR: Primera paralela a la Avenida Universitaria, desde la Prof. Simón Cedeño Hasta su prolongación.

MIGUEL NICANOR BOWEN SÁNCHEZ: Segunda paralela a la avenida Universitaria, desde la Jorge Solórzano hasta su prolongación.

BY PASS: PASO LATERAL:

MANABÍ GUILLEM: Desde avenida Universitaria hasta la Avenida Metropolitana Eloy Alfaro.

SECTOR MERCADO NO. 1:
DR. MARCO GOROZABEL GÓMEZ: Primera paralela a la calle Julio Jaramillo, desde la calle Oliva Miranda hasta calle Gabriela Mistral.

SECTOR LA PAZ (HERMANO GREGORIO):
ALLAN MIRANDA: Primera paralela a la Av. América, desde la Córdova hasta las riberas del río Portoviejo.

LEÓNIDAS PROAÑO: Primera paralela a la Córdova, desde la Quito hasta la Alan Miranda.

HERMANO GREGORIO: Segunda paralela a la Córdova desde la Stalin Delgado hasta la Alan Miranda.

STALIN DELGADO MARTÍNEZ; Desde la Pedro Gual hasta la Raúl Clemente Huerta.

OLMEDO BUCHELI INTRIAGO: Desde la Pedro Gual hasta la Mauro Vélez, frente a Bahía Río.

MAURO VÉLEZ PÁRRAGA: Desde la Stalin Delgado a la Olmedo Bucheli.

SECTOR TERMINAL TERRESTRE:
AVENIDA ISIDORO LARA MENDOZA: Entre la avenida El Ejército y avenida 15 de Abril, (entre la Terminal Terrestre y Tribunal Electoral de Manabí).

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309
www.portoviejo.gob.ec

CIUDADELA LIBERTAD:
RAFAEL RODRÍGUEZ MENDOZA: Desde la calle Santana hasta la avenida Metropolitana Eloy Alfaro, tras el paseo shopping Portoviejo.

DR. PLUTARCO CARBO: Desde la avenida Metropolitana hasta su prolongación, frente a fábrica de tubos Guillen.

OTHON CASTILLO VÉLEZ: (cuarta transversal a la avenida El Ejército), desde la avenida El Ejército hasta la calle Rafael Rodríguez Mendoza.

GUMERCINDO MOREIRA: (tercera transversal a la avenida El Ejército) desde la Metropolitana hasta la avenida El Ejército.

ANTONIO J. QUEVEDO: (segunda transversal a la avenida El Ejército) desde avenida Metropolitana hasta avenida El Ejército.
GONZALO SÁENZ VERA: (primera transversal a la avenida El Ejército) desde la avenida Metropolitana hasta las riberas del río.

DR. HERMES BELLO RODRÍGUEZ: Primera paralela a la Rafael Rodríguez Mendoza, desde la avenida América hasta la José García Pinargote.

JOSÉ ANTONIO GARCÍA PINARGOTE: Desde la calle Rafael Rodríguez Mendoza hasta la calle Dr. Plutarco Carbo.

ING. ALBERTO VILLACRESES: Primera paralela a la avenida El Ejército, desde la Gumersindo Moreira hasta la Othón Castillo.

CIUDADELA CALIFORNIA:
AVENIDA BANCO COMERCIAL DE MANABÍ: Desde la avenida Metropolitana Eloy Alfaro hasta la Bolivariana.

AVENIDA CALIFORNIA, frente a EDIASA, desde la avenida Metropolitana Eloy Alfaro hasta la Bolivariana.

AVENIDA SIXTO AMÉRICO GUILLÉN: (avenida de circunvalación) desde la avenida Metropolitana Eloy Alfaro hasta encontrarse con la avenida Bolivariana, paralela a la río de oro.

CARLOS POGG1 BARBIERI: Primera paralela a la avenida Metropolita Eloy Alfaro, desde la Banco Comercial de Manabí hasta la Sixto Américo Guillén.

FÉLIX CAPITÁN SANTANA: Segunda paralela a la avenida Metropolitana Eloy Alfaro, desde la Banco Comercial de Manabí hasta la Sixto Américo Guillén.

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309
www.portoviejo.gob.ec

HUGO MACÍAS SABANDO: Tercera paralela a la avenida Metropolitana Eloy Alfaro, desde la Banco Comercial de Manabí hasta la Sixto Américo Guillén.

CIUDADELA LOS TAMARINDOS:
ARMANDO FLOR CEDEÑO: Frente al colegio militar Miguel Iturralde, desde la avenida El Ejército hasta su prolongación.

SECTOR CIUDADELA PACHECO:
PROF. FILEMÓN MACÍAS: Primera paralela a la calle Seminario, desde la calle B. Moreno hasta su prolongación.

DR. ARTURO SEGOVIA: Primera paralela a la calle Filemón Macías, desde la Mariscal de Ayacucho hasta su prolongación.

SECTOR VILLAS 15 DE ABRIL:
DEMÓSTENES SABANDO: Primera paralela a Las Acacias, desde la calle 26 de Septiembre hasta la calle Aromo.

DOMINGO GARCÍA LOCKE: Primera paralela a la calle Demóstenes Zambrano, desde la 26 de Septiembre hasta la calle Los Jazmines.

SECTOR COLEGIO URUGUAY:
ROSATHÉ DE LOOR, primera paralela a la avenida Uruguay, desde la calle 26 de Septiembre hasta la intercepción de la avenida Uruguay, en reemplazo de la calle Uruguay.

SECTOR CIUDADELA LOS BOSQUES:
MARIANA LEÓN DE BOLAÑOS: Primera paralela a la avenida Manabí, desde la avenida El Periodista hasta su prolongación.

TÍTULO V
REGLAMENTACIÓN DEL ÁREA URBANA Y RURAL DEL CANTÓN PORTOVIEJO

REF.: CODIFICACIÓN DE LA ORDENANZA DE REGLAMENTACIÓN DEL ÁREA URBANA DE LA CIUDAD DE PORTOVIEJO (2009-07-28); REFORMADO POR LA ORDENANZA REFORMATORIA A LA ORDENANZA DE REGLAMENTACIÓN DEL ÁREA URBANA DE LA CIUDAD DE PORTOVIEJO APROBADA EN SEGUNDO DEBATE EL 26/02/2015; Y POR LA ORDENANZA QUE CONTIENE LA SEGUNDA REFORMA A LA ORDENANZA DE REGLAMENTACIÓN DEL ÁREA URBANA Y RURAL DEL CANTÓN PORTOVIEJO (2015-16-11). ORDENANZA QUE CONTIENE LA TERCERA REFORMA A LA ORDENANZA DE REGLAMENTACIÓN DEL ÁREA URBANA Y RURAL DEL CANTÓN PORTOVIEJO (2016-02-26). ORDENANZA QUE CONTIENE LA CUARTA REFORMA A LA ORDENANZA DE REGLAMENTACIÓN DEL ÁREA URBANA Y RURAL DEL CANTÓN PORTOVIEJO (2016-12-12).

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309
www.portoviejo.gob.ec

CAPÍTULO I
ÁMBITO, REVISIÓN Y MODIFICACIÓN

Art. 138.- Las disposiciones del presente Título se aplicarán dentro de los límites del Cantón Portoviejo y tienen como finalidad promover un plan de ordenamiento territorial para la utilización racional y sostenible de los recursos del territorio, ejerciendo control sobre el mismo con competencia exclusiva y privativa sobre las construcciones o edificaciones; y el estado, destino y condiciones de ellas

Nota: Artículo sustituido por el artículo 1 de la Ordenanza Reformatoria al Título V y VI de la Ordenanza que regula el Desarrollo y el Ordenamiento territorial del Cantón Portoviejo (2017-12-29)

Art. 139.- Para la aplicación e interpretación de este Título se tomará en cuenta el contenido de los documentos y planos que se enuncian a continuación:

a) Ordenamiento físico-espacial del área urbana de la ciudad de Portoviejo.

• Plano Nº 01 Límites del área urbana de la ciudad de Portoviejo.

• Plano Nº 02 Uso del Suelo

• Plano Nº 03 Estructura Vial Urbana

• Plano Nº 04 Zonificación Urbana de Portoviejo.

Art. 140.- Las reformas a este Título deben contar con los dictámenes de las comisiones correspondientes, y el informe de la Dirección de Avalúos, Ordenamiento Territorial y Gestión del Suelo, o quien haga sus veces, basado en un estudio que considere la incidencia de la propuesta de reforma sobre las previsiones y determinaciones del programa de ordenamiento físico-espacial del cantón Portoviejo.

Nota:
Frase sustituida por el artículo 9 de la ordenanza que contiene la cuarta reforma a la ordenanza de reglamentación del área urbana y rural del cantón Portoviejo (2016-12-12)

Art. 141.- Cada dos años laDirección de Avalúos, Ordenamiento Territorial y Gestión del Suelo, o quien haga sus veces, evaluará la idoneidad de las normas de este Título, en función de las nuevas necesidades de desarrollo urbano y propondrá al Concejo Municipal las modificaciones necesarias, respaldadas en estudios técnicos que evidencien variaciones en relación con la estructura urbana, la administración del territorio y la clasificación del suelo causada por la selección de un modelo territorial distinto, o por la aparición de circunstancias de carácter demográfico o económico que incidan sustancialmente sobre la ordenación del suelo, por la adopción de un nuevo plan de ordenamiento territorial.

Nota:
Frase sustituida por el artículo 9 de la ordenanza que contiene la cuarta reforma a la ordenanza de reglamentación del área urbana y rural del cantón Portoviejo (2016-12-12)

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309

www.portoviejo.gob.ec

Art. 142.- El Concejo Municipal de Portoviejo, previo informe de la Dirección de Avalúos, Ordenamiento Territorial y Gestión del Suelo, o quien haga sus veces, podrá conocer y resolver sobre propuestas diferentes a las especificadas en este Título, en los siguientes casos:

Nota:
Frase sustituida por el artículo 9 de la ordenanza que contiene la cuarta reforma a la ordenanza de reglamentación del área urbana y rural del cantón Portoviejo (2016-12-12)

a) Cuando se trate de obras de equipamiento urbano en las áreas de: salud, educación y bienestar social;

b) Cuando sea inejecutable desde el punto de vista técnico cualquiera de las disposiciones de este Título, y cuando luego de un estudio técnico debidamente justificado y realizado por la Dirección de Avalúos, Ordenamiento Territorial y Gestión del Suelo, o quien haga sus veces, se propongan usos u ocupaciones del suelo diferentes a las especificadas en este Título.

Nota:
Frase sustituida por el artículo 9 de la Ordenanza que Contiene la Cuarta Reforma a la Ordenanza de Reglamentación del Área Urbana y Rural del Cantón Portoviejo (2016-12-12)

Art. 143.- La Dirección de Avalúos, Ordenamiento Territorial y Gestión del Suelo, o quien haga sus veces, se encargará de la complementación y actualización del inventario y catálogo de las edificaciones protegidas, sujeto a la aprobación del I. Concejo Municipal, que se muestra a continuación:

Nota:
Frase sustituida por el artículo 9 de la Ordenanza que Contiene la Cuarta Reforma a la Ordenanza de Reglamentación del Área Urbana y Rural del Cantón Portoviejo (2016-12-12)

INVENTARIO DE EDIFICACIONES PROTEGIDAS EN EL ÁREA URBANA DE LA CIUDAD DE PORTOVIEJO

NÚMERO INVENTARIO	NUMERO CATASTRO	CALLE	NUMERO	ENTRE - CALLES	INTERSECCIÓN
1	020107	CALLE CHILE	24	PEDRO GUAL Y 10 DE AGOSTO	
2	020107	CALLE CHILE	01		CALLE PEDRO GUAL
3	020124	CALLE CHILE	09		CALLE SUCRE
4	020123	CALLE CÓRDOVA	01		CALLE 18 DE OCTUBRE
5	020125	CALLE CÓRDOVA	03		CALLE RICAURTE
6	020207	CALLE CÓRDOVA	07		CALLE ESPEJO
7	020206	CALLE CÓRDOVA	26	ROCAFUERTE Y ESPEJO	

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309
www.portoviejo.gob.ec

8	120116	CALLE CÓRDOVA	16		CALLE 18 DE OCTUBRE
9	020129	CALLE DIEZ DE AGOSTO	03		ROCAFUERTE
10	020140	CALLE MEJÍA	14	QUIROGA Y BOLÍVAR	
11	020140	CALLE MEJÍA	15	QUIROGA Y BOLÍVAR	
12	020140	CALLE MORALES	01		CALLE BOLÍVAR
13	010287	CALLE OLMEDO	18		PEDRO GUAL
14	020108	CALLE OLMEDO	12	PEDRO GUAL Y 10 AGOSTO	
15	020108	CALLE OLMEDO	11	PEDRO GUAL Y 10 DE AGOSTO	
16	010286	CALLE OLMEDO	07	PEDRO GUAL Y 9 DE OCTUBRE	
17	020112	CALLE OLMEDO	13-14		CALLE CÓRDOVA
18	010286	CALLE PEDRO GUAL	19	RICAURTE Y OLMEDO	
19	010286	CALLE RICAURTE	23	PEDRO GUAL Y 9 DE OCTUBRE	
20	020107	CALLE RICAURTE	10	PEDRO GUAL Y 10 DE AGOSTO	
21	020124	CALLE SUCRE	15	CHILE Y 18 DE OCTUBRE	
22	020124	CALLE SUCRE	12	CHILE Y 18 DE OCTUBRE	
23	020134	CALLE SUCRE	53	F. PACHECO Y 18 DE OCTUBRE	
24	020123	CALLE SUCRE	04	F. PACHECO Y 18 DE OCTUBRE	
25	020138	CALLE BOLÍVAR	04-05	RICAURTE Y OLMEDO	
26	030202	CALLE MIGUEL H. ALCÍVAR	11		
27	020114	CHILE	13	CÓRDOVA Y 10 DE AGOSTO	

Art. 144.- El Gobierno Municipal, su administración en general, y laDirección de Avalúos, Ordenamiento Territorial y Gestión del Suelo, o quien haga sus veces, y la autoridad sancionadora municipal correspondiente, serán las encargadas de ejecutar y sancionar el presente Título.

Nota:
Frase sustituida por el artículo 9 de la Ordenanza que Contiene la Cuarta Reforma a la Ordenanza de Reglamentación del Área Urbana y Rural del Cantón Portoviejo (2016-12-12)

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309
www.portoviejo.gob.ec

CAPÍTULO II
DE LOS USOS DEL SUELO

SECCIÓN I
DE LA CLASIFICACIÓN Y SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO

Nota: Nombre de la Sección Incluido según el artículo 2 de la de la Ordenanza Reformatoria al Título V y VI de la Ordenanza que regula el Desarrollo y el Ordenamiento territorial del Cantón Portoviejo (2017-12-29)

Art. 145.-Clases de Suelo: Todo el suelo se clasificará en urbano y rural en consideración a sus características actuales. La clasificación del suelo es independiente de la asignación político-administrativa de la parroquia como urbana o rural.

Nota: Artículo agregado de acuerdo a lo establecido en el artículo 17 de la LOOTUGS.

Art. 146.- Suelo urbano: El suelo urbano es el ocupado por asentamientos humanos concentrados que están dotados total o parcialmente de infraestructura básica y servicios públicos, y que constituye un sistema continuo e interrelacionado de espacios públicos y privados. Estos asentamientos humanos pueden ser de diferentes escalas e incluyen núcleos urbanos en suelo rural.

Para el suelo urbano se establece la siguiente sub-clasificación:

a) **Suelo urbano consolidado.-** Es el suelo urbano que posee la totalidad de los servicios, equipamientos e infraestructuras necesarios, y que mayoritariamente se encuentra ocupado por la edificación.
b) **Suelo urbano no consolidado. -** Es el suelo urbano que no posee la totalidad de los servicios, infraestructuras y equipamientos necesarios, y que requiere de un proceso para completar o mejorar su edificación o urbanización.
c) **Suelo urbano de protección. -** Es el suelo urbano que, por sus especiales características biofísicas, culturales, sociales o paisajísticas, o por presentar factores de riesgo para los asentamientos humanos, debe ser protegido, y en el cual se restringirá la ocupación según la legislación nacional y local correspondiente. Para la declaratoria de suelo urbano de protección, los planes de desarrollo y ordenamiento territorial municipales o metropolitanos acogerán lo previsto en la legislación nacional ambiental, patrimonial y de riesgos.

Nota: Artículo agregado de acuerdo a lo establecido en el artículo 18 de la LOOTUGS.

Art. 147.- Suelo Rural: El suelo rural es el destinado principalmente a actividades agroproductivas, extractivas o forestales, o el que por sus especiales características biofísicas o geográficas debe ser protegido o reservado para futuros usos urbanos. Para el suelo rural se establece la siguiente subclasificación:

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309
www.portoviejo.gob.ec

a) **Suelo rural de producción. -** Es el suelo rural destinado a actividades agroproductivas, acuícolas, ganaderas, forestales y de aprovechamiento turístico, respetuosas del ambiente. Consecuentemente, se encuentra restringida la construcción y el fraccionamiento.
b) **Suelo rural para aprovechamiento extractivo. -** Es el suelo rural destinado por la autoridad competente, de conformidad con la legislación vigente, para actividades extractivas de recursos naturales no renovables, garantizando los derechos de naturaleza.
c) **Suelo rural de expansión urbana. -** Es el suelo rural que podrá ser habilitado para su uso urbano de conformidad con el plan de uso y gestión de suelo. El suelo rural de expansión urbana será siempre colindante con el suelo urbano del cantón o distrito metropolitano, a excepción de los casos especiales que se definan en la normativa secundaria.
d) **Suelo rural de protección.** Es el suelo rural que por sus especiales características biofísicas, ambientales, paisajísticas, socioculturales, o por presentar factores de riesgo, merece medidas específicas de protección. No es un suelo apto para recibir actividades de ningún tipo, que modifiquen su condición de suelo de protección, por lo que se encuentra restringida la construcción y el fraccionamiento. Para la declaratoria de suelo rural de protección se observará la legislación nacional que sea aplicable.

Nota: Artículo agregado de acuerdo a lo establecido en el artículo 19 de la LOOTUGS.

Art. 148.- Control de la expansión urbana en predios rurales. No se pueden aprobar proyectos de urbanizaciones o ciudadelas, en tierras rurales en la zona periurbana con aptitud agraria o que tradicionalmente han estado dedicadas a actividades agrarias, sin la autorización de la Autoridad Agraria Nacional.

Las aprobaciones otorgadas con inobservancia de esta disposición carecen de validez y no tienen efecto jurídico, sin perjuicio de las responsabilidades de las autoridades y funcionarios que expidieron tales aprobaciones.

Nota: Artículo agregado de acuerdo a lo establecido en el artículo 113 de la Ley de Tierras

SECCION II
APROVECHAMIENTO DEL SUELO

Art. 149.- Uso del suelo: El uso es la destinación asignada al suelo, conforme con su clasificación y subclasificación, previstas en esta Ley. Los usos serán determinados en los respectivos planes de uso y gestión de suelo y en sus instrumentos complementarios.

Nota: Artículo agregado de acuerdo a lo establecido en el artículo 21 de la LOOTUGS.

Nota: Artículos in numerados incorporados según el artículo 2 de la Ordenanza Reformatoria al Título V y VI de la Ordenanza que regula el Desarrollo y el Ordenamiento territorial del Cantón Portoviejo (2017-12-29).

Art. 150.- Uso general. - Es aquel definido por el plan de uso y gestión de suelo que caracteriza un determinado ámbito espacial, por ser el dominante y mayoritario.
Nota: Artículo modificado de acuerdo a lo establecido en el artículo 22 de la LOOTUGS.

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309
www.portoviejo.gob.ec

Los usos de suelo generales pueden ser: vivienda, comercio, industriales, equipamientos y áreas de protección ecológica y se detallan a continuación:

CUADRO 1	USOS GENERALES DEL SUELO
Código	
	V vivienda
VA-1	**Vivienda agrícola** Lotes de 1000 a 5000 m2
VA-2	**Vivienda agrícola,** Lotes de 5000 a 10000 m2.
V-1	**Vivienda urbana** (Alta Densidad) Lotes de 150 a 200 m2.
V-2	**Vivienda urbana** (Media Densidad) Lotes de 200 a 300 m2.
V-3	**Vivienda Urbana**, (Baja Densidad) Lotes de 300 a 500 m2.
V-4	**Vivienda Urbana**, (Baja Densidad) Lotes de 500 a 1000 m2.
	C comercio
CV	**Comercio vecinal** Tiendas de barrio, carnicerías, farmacias, licorerías, bazares, papelerías, salones de belleza, peluquerías, lavanderías, sastrerías, tintorerías, zapaterías, joyerías y relojerías.
CZ	**Comercio zonal** **CZ-1.** Mercados, centros comerciales, almacenes de comestibles. **CZ-2.** Funerarias, sala de velación **CZ-3.** Almacenes Artículos para el hogar, imprentas **CZ-4.** Oficinas profesionales, hoteles, restaurantes, agencias bancarias, agencias de viajes, financieras, micros mercados, bares. **CZ-5.** Bodegas de abastos, ferreterías, materiales eléctricos, vidrierías y pintura.
CE	**Comercio especial** **CE-1.** Almacenes Industriales, materiales de construcción y agropecuarios. **CE-2.** Gasolineras y autoservicios, mecánicas automotrices, mecánicas en general, vulcanizadoras , y lavadoras
CR	**Comercios restringidos:** Moteles, prostíbulos, similares
	E industria
Y-l	**Industria bajo impacto:** Talleres artesanales, mecánicos, confecciones, manufacturas, talleres fotográficos o similares.

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309
www.portoviejo.gob.ec

Y-2	**Industria mediano impacto:** Mecánicas, alfarerías, productos plásticos, papel gaseosas y distribuidoras de artículos inflamables no compatible con el uso residencial.
Y-3	**Industria alto impacto:** Procesamiento de: ácidos, aceites, alcoholes, curtiembres, fundiciones, explosivos, pinturas, productos químicos inflamables, almacenamiento de combustible y pequeña industria contaminantes.
E equipamiento	
EZ	**Equipamiento zonal:** **EZ-1** Educación: preescolar, escolar, media y educación especial. **EZ-2** Salud: Centros, subcentros de salud, clínicas, hospitales **EZ-3** Bienestar social: guarderías, centros de formación juvenil y familiar, ancianatos, orfanatos. **EZ-4** Cultural: Centros culturales, museos, bibliotecas, galerías de arte, centro religiosos, cementerios
EE	**Equipamiento especial** **EE-1** Turísticos: Hoteles, centros de convenciones **EE-2** Recreación: parques, teatros, cines, áreas verdes.
ESP	**Equipamiento servicios públicos:** **ESP** Institucional: Edificios administrativos de gestión y servicios públicos, seguridad, bomberos, policía. Transporte, terminales terrestres.
P protección ambiental y ecológica	
PAE	**Protección ambiental y ecológica:** **PAE-1** Equipamientos especiales: recreación – ecológicos, turísticos. **PAE-2** Agrícola: cultivos de legumbres, hortalizas, frutales y forrajes **PAE-3** Ambiental- ecológico: protección ríos y colinas que circundan el Cantón Portoviejo

Nota: Artículos sustituido según el artículo 3 de la Ordenanza Reformatoria al Título V y VI de la Ordenanza que regula el Desarrollo y el Ordenamiento territorial del Cantón Portoviejo (2017-12-29)

Art. 151.- Usos específicos. - Son aquellos que detallan y particularizan las disposiciones del uso general en un predio concreto, conforme con las categorías de uso principal, complementario, restringido y prohibido**.**

En el plan de uso y gestión de suelo el régimen de usos específicos se clasificará en las siguientes categorías:

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309
www.portoviejo.gob.ec

- **Uso principal. -** Es el uso específico permitido en la totalidad de una zona.
- **Uso complementario. -** Es aquel que contribuye al adecuado funcionamiento del uso principal, permitiéndose en aquellas áreas que se señale de forma específica.
- **Uso restringido. -** Es aquel que no es requerido para el adecuado funcionamiento del uso principal, pero que se permite bajo determinadas condiciones.
- **Uso prohibido. -** Es aquel que no es compatible con el uso principal o complementario, y no es permitido en una determinada zona. Los usos que no estén previstos como principales, complementarios o restringidos se encuentran prohibidos.

Los usos urbanos específicos, que no hayan sido definidos previamente en el plan de uso y gestión de suelo, serán determinados mediante el desarrollo del correspondiente plan parcial definido en esta Ley.

El régimen de usos previsto para el suelo urbano y rural de protección y el rural de aprovechamiento extractivo y de producción tendrán en cuenta lo que para el efecto señale la legislación nacional aplicable.

Nota: Artículo agregado de acuerdo a lo establecido en el artículo 23 de la LOOTUGS.

Nota: Artículos sustituido según el artículo 4 de la Ordenanza Reformatoria al Título V y VI de la Ordenanza que regula el Desarrollo y el Ordenamiento territorial del Cantón Portoviejo (2017-12-29)

Art. 152.- Las relaciones de compatibilidad en los usos de suelo generales y específicos se expresan en el siguiente cuadro:

CUADRO No. 2	COMPATIBILIDAD DE USOS DE SUELO	VIVIENDA			COMERCIO				INDUSTRIA			EQUIPAMIENTO			
		Baja Densidad	Media Densidad	Alta Densidad	CV	CZ	CE	CR	Y-1	Y-2	Y-3	EZ	EE	ESP	PAE
V-1	**Vivienda urbana** Lotes de 150 a 200 m2.	**P**	**P**	**C**	**C**	**R**	**X**	**X**	**R**	**X**	**X**	**C**	**R**	**R**	**X**
V-2	**Vivienda urbana** Lotes de 200 a 300 m2.	**C**	**P**	**C**	**C**	**R**	**X**	**X**	**R**	**X**	**X**	**C**	**R**	**R**	**X**
V-3	**Vivienda urbana** Lotes de 300 a 500 m2.	**C**	**P**	**C**	**C**	**R**	**X**	**X**	**R**	**X**	**X**	**C**	**R**	**R**	**X**
V-4	**Vivienda urbana.** Lotes de 500 a 1000 m2.	**P**	**C**	**X**	**C**	**R**	**X**	**X**	**R**	**X**	**X**	**C**	**R**	**R**	**X**
CV	**Comercio vecinal:** Tiendas de Barrio, farmacias, licorerías. Bazares, papelerías, salones de belleza, peluquerías, zapaterías, etc.	**C**	**C**	**C**	**P**	**C**	**R**	**X**	**R**	**X**	**X**	**R**	**R**	**R**	**R**
CZ	**Comercio zonal:** CZ-1. Mercados, centros comerciales, almacenes de comestibles. CZ-2. Funerarias, salas de velación CZ-3. Almacenes, artículos para el hogar, imprentas CZ-4. Oficinas, hoteles, restaurantes, micro mercados, bares. CZ-5. Bodegas, ferreterías, materiales eléctricos, vidrierías y pinturas	**R**	**R**	**R**	**C**	**P**	**R**	**X**	**R**	**R**	**X**	**R**	**R**	**R**	**X**
CE	**Comercio especial:** CE-1. Almacenes industriales,	**X**	**X**	**X**	**R**	**R**	**P**	**X**	**R**	**R**	**X**	**X**	**X**	**X**	**X**

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309
www.portoviejo.gob.ec

	materiales de construcción y CE-2. Gasolineras y autoservicios mecánicas automotrices, mecánicas en general, vulcanizadoras , y lavadoras														
CR	**Comercio restringido:** Moteles, prostíbulos, similares	**X**	**X**	**X**	**X**	**X**	**X**	**P**	**X**	**X**	**X**	**X**	**X**	**X**	**X**
Y-1	**Industria bajo impacto:** Talleres artesanales, confecciones, manufacturas, talleres fotográficos.	**R**	**R**	**R**	**R**	**R**	**R**	**X**	**P**	**R**	**X**	**R**	**R**	**R**	**X**
Y-2	**Industria mediano impacto:** Mecánicas, alfarerías y distribuidoras de artículos inflamables no compatibles con el uso residencial.	**X**	**X**	**X**	**X**	**R**	**R**	**X**	**R**	**P**	**R**	**X**	**X**	**X**	**X**
Y-3	**Industria alto impacto:** Procesamiento de: ácidos, aceites, alcoholes, productos químicos inflamables y pequeñas industrias contaminante.	**X**	**X**	**X**	**X**	**X**	**X**	**X**	**X**	**R**	**P**	**X**	**X**	**X**	**X**
EZ	**Equipamiento zonal:** EZ-1 Educación: preescolar, escolar, media y educación especial EZ-2 Salud: Centros, subcentros de salud, clínicas, hospitales. EZ-3 Bienestar social: guarderías, ancianatos, orfanatos. EZ-4 Cultural: Centros culturales, museos, bibliotecas, galerías.	**C**	**C**	**C**	**R**	**R**	**X**	**X**	**R**	**X**	**X**	**P**	**R**	**R**	**R**
EE	**Equipamiento especial** EE-1 Turísticos: Hoteles, centros de convenciones EE-2 Recreación: parques, teatros, cines, áreas verdes	**R**	**R**	**R**	**R**	**R**	**X**	**X**	**X**	**X**	**X**	**R**	**P**	**R**	**R**
ESP	**Equipamiento servicios públicos:** ESP Institucional: Edificios administrativos de gestión y servicios públicos, seguridad, bomberos, policía.	**R**	**R**	**R**	**R**	**R**	**X**	**X**	**X**	**X**	**X**	**R**	**R**	**P**	**R**
PAE	**Protección ambiental y ecológica:** PAE-1 Equipamiento de: recreación – ecológico, turísticos. PAE-2 Agrícola: cultivos de legumbres, hortalizas, frutales PAE – 3 Ambiental- ecológico: protección de los ríos y colinas que circundan el Cantón Portoviejo	**X**	**X**	**X**	**R**	**X**	**X**	**X**	**X**	**X**	**X**	**R**	**R**	**R**	**P**
P: USO PRINCIPAL		**C: USO COMPLEMENTARIO**				**R: USO RESTRINGIDO**						**X:USO PROHIBIDO**			

Nota: Artículos sustituido según el artículo 5 de la Ordenanza Reformatoria al Título V y VI de la Ordenanza que regula el Desarrollo y el Ordenamiento territorial del Cantón Portoviejo (2017-12-29)

Art. 153.- El uso del suelo destinado a vivienda, puede ser en lotes independientes, edificios aislados o combinados con otros usos de suelo

Son:

- Residencial Urbano, corresponde a vivienda de alta, mediana y baja densidad.
- Residencial múltiple, corresponde a vivienda combinada con otros usos compatibles.
- Residencial agrícola, corresponde a los lotes en los cuales la actividad predominante es la agropecuaria, con incidencia menor en el uso de vivienda.

Nota: Guión incorporado según el artículo 6 de la Ordenanza Reformatoria al Título V y VI de la Ordenanza que regula el Desarrollo y el Ordenamiento territorial del Cantón Portoviejo (2017-12-29)

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309
www.portoviejo.gob.ec

Art. 154.- El uso de suelo comercial es de los inmuebles destinados al acceso del público para el intercambio comercial.

Son:

- Comercial 1, corresponde a comercio vecinal y es compatible con vivienda.
- Comercial 2, corresponde a comercio zonal y es de uso exclusivo de intercambio de productos y servicios.
- Comercial 3, corresponde a comercio pesado, industrial y restringido.

Art. 155.- El uso de suelo industrial es el de los inmuebles destinados a operaciones de producción industrial, almacenamiento y bodegaje, reparación de productos, reparación y mantenimiento de automotores.

Son:

- Industria de bajo impacto: Talleres artesanales, pequeña industria de procesos mayoritariamente secos: talleres y mecánicas automotrices livianas.

  No podrán calificar en este grupo a ninguna industria que genere en el ambiente externo un nivel de presión sonora equivalente, mayor a 50 dB de 6h00 a 22h00, o mayor a 40 dB de 22h00 a 6h00.

- Industria de mediano impacto: Pequeña industria en general, lubricadoras, vulcanizadores, lavadoras, mecánicas automotrices pesadas y semipesados, aserraderos, alfarerías, productos plásticos, papel, gaseosas y distribuidoras de artículos inflamables no compatibles con el uso residencial.

  Dependiendo de su ubicación en el contexto urbano, pueden ser usos principales para esta zonificación los correspondientes a comercio y equipamiento.

  No podrán calificar en este grupo a ninguna industria que genere en el ambiente externo un nivel de presión sonora equivalente, mayor a 60 dB de 6h00 a 22h00, o mayor a 50 dB de 22h00 a 6h00. Ninguna industria que descargue en la atmósfera elevadas cantidades de contaminantes gaseosos y material particulado.

- Industria de alto impacto: industrias peligrosas: ácidos, aceites, alcohol, curtiembres, fundiciones, explosivos, pinturas, productos químicos inflamables, almacenamiento de combustibles y pequeña industria contaminante.

  No podrán calificar en este grupo a ninguna industria que genere en el ambiente externo un nivel de presión sonora equivalente, mayor a 70 dB de 6h00 a 22h00, o mayor a 60 dB de 22h00 a 6h00.

Cualquier duda o apelación existente acerca de la clasificación asignada a una industria, será resuelta por la Dirección de Avalúos, Ordenamiento Territorial y Gestión del Suelo, o quien haga sus veces.

Nota: Frase sustituida por el artículo 9 de la Ordenanza que Contiene la Cuarta Reforma a la Ordenanza de Reglamentación del Área Urbana y Rural del Cantón Portoviejo (2016-12-12)

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309
www.portoviejo.gob.ec

Art. 156.- El uso de suelo de equipamientos, es aquel destinado a un conjunto de actividades que satisfacen necesidades o mejoran la calidad de vida de las zonas urbanas.

Son:

- Equipamiento zonal, es complementario con el uso de suelo residencial y comprende los usos de suelo de educación, salud, bienestar social, recreación, cultura y religión.
- Equipamiento general, es el equipamiento especializado que da servicio a nivel de ciudad y engloba usos de suelos administrativos, educativos, culturales,
- Residencial agrícola, corresponde a los lotes en los cuales la actividad predominante es la agropecuaria, con incidencia menor en el uso de vivienda.
- Recreacionales y centros de rehabilitación social.

Art. 157.- El uso de suelo de equipamiento de servicios públicos, son los espacios destinados a: transporte, redes e instalaciones de agua, alcantarillado, energía eléctrica, telecomunicaciones e instalaciones para el tratamiento y disposición de desechos sólidos.

Los usos del suelo pormenorizados se han definido con arreglo a la jerarquía de los equipamientos:

- Transporte, son los equipamientos de servicio público necesarios para el buen funcionamiento del transporte, tales como paradas, estacionamientos, terminales, etc.
- Infraestructura, son los equipamientos de servicio público necesarios para el buen funcionamiento de la infraestructura en las zonas urbanas, tales como, centrales y subestaciones de servicio.
- Tratamiento de desechos sólidos y líquidos, plantas procesadoras, rellenos sanitarios, lagunas de oxidación, etc.

Art. 158.- El uso de suelo de protección ambiental y ecológica, es el destinado a la conservación y protección del medio ambiente. Su uso será reglamentado mediante planes de manejo específicos.
Son:

- Uso del suelo en los que se permitirán usos recreativos, turísticos y elementos de paisajes.
- Uso del suelo en los que se permitirán usos agrícolas y forestales

Uso de los suelos destinados a preservar y proteger la cuenca hidrográfica de los ríos y colinas que circundan el Cantón Portoviejo

Nota: Artículo sustituido según el artículo 7 de la Ordenanza Reformatoria al Título V y VI de la Ordenanza que regula el Desarrollo y el Ordenamiento territorial del Cantón Portoviejo (2017-12-29)

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309
www.portoviejo.gob.ec

INSTRUCTIVO PARA CONSULTAR EL PLANO Y LOS CUADROS DE USO DEL SUELO

PRIMER PASO

Localice sobre el Plano – No. 2 de USO DEL SUELO, la zona donde está ubicado el predio que desea consultar y luego identifique la clave correspondiente.

SEGUNDO PASO

Una vez identificada la zona se pasa al Cuadro No. 2 COMPATIBILIDAD DE USOS DEL SUELO POR IMPACTO DE LAS ACTIVIDADES URBANAS, en cuya parte izquierda se encuentran las claves de las zonas representadas en el Plano – No. 2 de Uso del Suelo, cuando se ha localizado la línea correspondiente, se hace la consulta en sentido horizontal, identificándose sobre dicha línea todas las agrupaciones de establecimientos por usos, pudiendo ser: principales, compatibles, condicionados y prohibidos.

TERCER PASO

Las agrupaciones de establecimientos por usos se encuentran desglosadas en el Cuadro No. 1 - USOS DEL SUELO POR IMPACTO DE LAS ACTIVIDADES URBANAS.

CUADRO No. 2	COMPATIBILIDAD DE USOS DE SUELO POR IMPACTO DE LAS ACTIVIDADES URBANAS	VIVIENDA			COMERCIO				INDUSTRIA			EQUIPAMIENTO			
		Baja Densidad	Media Densidad	Alta Densidad	CV	CZ	CE	CR	Y-1	Y-2	Y-3	EZ	EE	ESP	PAE
V-1	Vivienda urbana Lotes de 150 a 200 m2.	P	P	C	C	R	X	X	R	X	X	C	R	R	X
V-2	Vivienda urbana Lotes de 200 300 m2.	C	P	C	C	R	X	X	R	X	X	C	R	R	X
V-3	Vivienda urbana Lotes de 300 a 500 m2.	C	P	C	C	R	X	X	R	X	X	C	R	R	X
V-4	Vivienda urbana. Lotes de 500 a 1000 m2.	P	C	X	C	R	X	X	R	X	X	C	R	R	X
CV	Comercio vecinal: Tiendas de Barrio, farmacias, licorerías. Bazares, papelerías, salones de belleza, peluquerías, zapaterías, etc.	C	C	C	P	C	R	X	R	X	X	R	R	R	R
CZ	Comercio zonal: CZ-1. Mercados, centros comerciales, almacenes de comestibles. CZ-2. Funerarias, salas de velación CZ-3. Almacenes, artículos para el hogar, imprentas CZ-4. Oficinas, hoteles, restaurantes, micro mercados, bares. CZ-5. Bodegas, ferreterías, materiales eléctricos, vidrierías y pinturas	R	R	R	C	P	R	X	R	R	X	R	R	R	X

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309

www.portoviejo.gob.ec

CE	**Comercio especial:** **CE-1. Almacenes industriales, materiales de construcción.** **CE-2. Gasolineras y autoservicios**	**X**	**X**	**X**	**R**	**R**	**P**	**X**	**R**	**R**	**X**	**X**	**X**	**X**	**X**
CR	**Comercio restringido: Moteles, prostíbulos, similares**	**X**	**X**	**X**	**X**	**X**	**X**	**P**	**X**	**X**	**X**	**X**	**X**	**X**	**X**
Y-1	**Industria bajo impacto: Talleres artesanales, confecciones, manufacturas, talleres fotográficos.**	**R**	**R**	**R**	**R**	**R**	**R**	**X**	**P**	**R**	**X**	**R**	**R**	**R**	**X**
Y-2	**Industria mediano impacto: Mecánicas, alfarerías y distribuidoras de artículos inflamables no compatibles con el uso residencial.**	**X**	**X**	**X**	**X**	**R**	**R**	**X**	**R**	**P**	**R**	**X**	**X**	**X**	**X**
Y-3	**Industria alto impacto: Procesamiento de: ácidos, aceites, alcoholes, productos químicos inflamables y pequeñas industrias contaminante.**	**X**	**X**	**X**	**X**	**X**	**X**	**X**	**X**	**R**	**P**	**X**	**X**	**X**	**X**
EZ	**Equipamiento zonal:** **EZ-1 Educación: preescolar, escolar, media y educación especial** **EZ-2 Salud: Centros, subcentros de salud, clínicas, hospitales.** **EZ-3 Bienestar social: guarderías, ancianatos, orfanatos.** **EZ-4 Cultural: Centros culturales, museos, bibliotecas, galerías.**	**C**	**C**	**C**	**R**	**R**	**X**	**X**	**R**	**X**	**X**	**P**	**R**	**R**	**R**
EE	**Equipamiento especial** **EE-1 Turísticos: Hoteles, centros de convenciones** **EE-2 Recreación: parques, teatros, cines, áreas verdes**	**R**	**R**	**R**	**R**	**R**	**X**	**X**	**X**	**X**	**X**	**R**	**P**	**R**	**R**
ESP	**Equipamiento servicios públicos:** **ESP Institucional: Edificios administrativos de gestión y servicios públicos, seguridad, bomberos, policía.**	**R**	**R**	**R**	**R**	**R**	**X**	**X**	**X**	**X**	**X**	**R**	**R**	**P**	**R**
PAE	**Protección ambiental y ecológica:** **PAE-1 Equipamiento de: recreación – ecológico, turísticos.** **PAE-2 Agrícola: cultivos de legumbres, hortalizas, frutales**	**X**	**X**	**X**	**R**	**X**	**X**	**X**	**X**	**X**	**X**	**R**	**R**	**R**	**P**
P: USO PRINCIPAL		**C: USO COMPATIBLE**		**R: USO CONDICIONADO**						**X: USO PROHIBIDO**					

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309

www.portoviejo.gob.ec

SECCIÓN III
DE LOS USOS DE SUELO EN LAS ÁREAS DE INFLUENCIA DE PROYECTOS ESPECIALES

Nota: Nombre de la Sección Incluido según el artículo 2 de la Ordenanza reformatoria del capítulo II del título V de la ordenanza que regula el desarrollo y ordenamiento territorial del cantón Portoviejo(define los usos de las áreas de influencia del parque la rotonda, considerando al parque como zona especial turística. 2017-08-23)

Art. 159.- Cuadro resumen.- El contenido de los siguientes cuadros, resumen los diferentes tipos de suelo y su compatibilidad con las áreas de influencia claramente identificadas de cada Polo de Desarrollo y/o proyecto especial. Al cuadro le acompaña una leyenda de códigos de actividades asociadas a cada uso.

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309

www.portoviejo.gob.ec

Cuadro 1.:

RESUMEN DE COMPATIBILIDAD DE USOS EN POLOS DE DESARROLLO- Se incluye el siguiente cuadro resumen que contiene los diferentes tipos de suelo y su compatibilidad con las zonas de influencia de los Polos de Desarrollo.

Clúster de Salud	V-1	V-2	V-3	CV	CZ – 1	CZ-1.1	CZ-2	CZ-3	CZ-4	CZ-4.1	CZ-6	CZ-5	CE-1	CE-2	CR	Y-1	Y-2	Y-3	EZ-2	EZ-4	ESP	EZ-1	EZ-3	EE-1	EE-2.1	EE-2	PAE-2.1	PAE-2	PAE-1	PAE
Zona Residencial (CS-ZR-P03)	P	P	P	C	R	R	R	R	R	X	R	X	X	X	X	X	X	X	R	R	R	C	R	X	X	R	X	X	X	X
Zona Centralidad Sectorial (CS-ZCS-P04)	R	R	R	R	C	R	C	R	P	X	P	X	X	X	X	X	X	X	R	R	C	R	R	R	X	R	X	X	X	X
Zona de Centralidad Regional (CS-ZRC-P05)	R	R	R	R	X	X	R	X	R	X	R	X	X	X	X	X	X	X	P	C	P	P	C	C	X	C	X	X	R	X
Desarrollo Integral de Crucita	V-1	V-2	V-3	CV	CZ - 1	CZ-1.1	CZ-2	CZ-3	CZ-4	CZ-4.1	CZ-6	CZ-5	CE-1	CE-2	CR	Y-1	Y-2	Y-3	EZ-2	EZ-4	ESP	EZ-1	EZ-3	EE-1	EE-2.1	EE-2	PAE-2.1	PAE-2	PAE-1	PAE
Zona Residencial (DC-ZR-P03)	P	P	P	C	R	R	R	R	R	X	R	X	X	X	X	X	X	X	R	R	R	C	R	X	X	R	X	X	X	X
Zona Agrícola (DC-ZA-P04)	R	R	R	C	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	R	X	R	R	R	X	R	R	X	P	C	X
Zona de Servicios Turísticos (DC-ZST-P05)	R	R	R	C	P	X	X	R	P	P	R	X	X	X	X	X	X	X	R	C	C	X	X	C	X	C	X	X	C	R
Zona Turística - Ecológica (DC-ZSTE-P06)	R	R	R	C	R	X	X	X	R	R	X	X	X	X	X	X	X	X	X	R	C	X	X	R	X	C	X	R	P	X
Zona Comercial (DC-ZC-P07)	R	R	R	C	P	P	R	P	C	R	C	R	R	X	X	X	X	X	R	X	C	X	X	X	X	R	X	X	X	X
Zona de Salinas (proyección turística) (DC-ZS-P08)	R	R	R	R	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	R	X	X	X	X	X	P	X	X	X
Zona de Facilidad Pesquera (Semi-Industrial) (DC-ZFP-P09)	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	R	R	C	X	P	P	C	X	X	C	X	X	X	X	X	X	X	X	X

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309

www.portoviejo.gob.ec

Zona Industrial (DC-ZI-P10)	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	C	C	C	X	C	C	P	X	X	R	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Zona de Amortiguamiento (DC-ZA-P11)	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	R	X	X	X	X	P	X	X	R	X
Zona de Protección bosque seco tropical (DC-ZPBS-12)	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	R	X	X	X	P	R	X	X	R	X
Zona de protección manglar y riberas del río (DC-ZPMR-P13)	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	R	R	X	X	X	P	C	X	X	C	X
Zona de Playa y mar (DC-ZPM-P14)	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	P	X	X	X	R	P
Zona de reforestación laderas (DC-ZRL-P15)	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	P	R	X	X	C	X
Zona blindada futuros proyectos GAD (DC-ZBFPG-P16)	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Zona de protección y encuentro en caso de emergencia por desastres naturales (DC-ZPED-P17)	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	C	X	C	X	R	X	X	X	X	X	X	X
Parque de Negocios Villa Nueva	V-1	V-2	V-3	CV	CZ-1	CZ-1.1	CZ-2	CZ-3	CZ-4	CZ-4.1	CZ-6	CZ-5	CE-1	CE-2	CR	Y-1	Y-2	Y-3	EZ-2	EZ-4	ESP	EZ-1	EZ-3	EE-1	EE-2.1	EE-2	PAE-2.1	PAE-2	PAE-1	PAE
Zona Residencial (AERO-ZR-P03)	P	P	P	C	R	R	R	R	R	R	R	X	X	X	X	X	X	X	R	R	R	C	R	X	X	R	X	X	X	X
Zona de Centralidad Sectorial (AERO-ZCS-P04)	C	C	C	C	P	X	R	R	P	P	R	X	X	X	X	X	X	X	R	C	R	R	R	C	X	R	X	X	X	X
Zona de Centralidad Regional (AERO-ZCR-P05)	R	R	R	X	X	X	X	X	R	X	X	X	X	X	X	X	X	X	R	P	P	R	R	C	X	P	X	X	C	X
Zona de Protección Ecológica (AERO-	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	R	R	X	X	X	P	P	X	X	P	X

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309

www.portoviejo.gob.ec

ZPE_P06)																														
Complejo, Agropecuario y Logístico(CIAL)	V-1	V-2	V-3	CV	CZ-1	CZ-1.1	CZ-2	CZ-3	CZ-4	CZ-4.1	CZ-6	CZ-5	CE-1	CE-2	CR	Y-1	Y-2	Y-3	EZ-2	EZ-4	ESP	EZ-1	EZ-3	EE-1	EE-2.1	EE-2	PAE-2.1	PAE-2	PAE-1	PAE
Zona de Protección Ecológica (DC-ZPBS-P12)	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	R	R	X	X	X	P	P	X	X	P	X
ZONA CENTRO LOGÍSTICO CIAL - ZIN-CIAL-B03	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Zona de Amortiguamiento (ZONAMOR-CIAL-B05)	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	R	X	X	X	X	P	X	X	R	X
Zona de Protección ZONAPRO-CIAL-B06	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Zona de Servicios Especializados (COMPLEJO AGROPECUARIO Y LOGÍSTICO-ZICE-P08)	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309

www.portoviejo.gob.ec

CUADRO 2:

RESUMEN DE COMPATIBILIDAD DE USOS EN PROYECTOS ESPECIALES- Se incluye el siguiente cuadro resumen que contiene los diferentes tipos de suelo y su compatibilidad con las zonas de influencia de los Proyectos Especiales.

Ítems	V-1	V-2	V-3	CV	CZ-1	CZ-1.1	CZ-2	CZ-3	CZ-4	CZ-4.1	CZ-6	CZ-5	CE-1	CE-2	CR	Y-1	Y-2	Y-3	EZ-2	EZ-4	ESP	EZ-1	EZ-3	EE-1	EE-2.1	EE-2	PAE-2.1	PAE-2	PAE-1	PAE
PLAN PARCIAL DE USO MIXTO																														
Zona Residencial ZRE-R-O -A03	P	P	P	C	R	R	R	R	R	X	R	X	X	X	X	X	X	X	R	R	R	C	R	X	X	R	X	X	X	X
ZONA DE USO MIXTO (VIVIENDA Y TALLER) ZMI-R-O -A04	P	P	P	C	R	R	R	R	R	X	R	P	R	X	X	R	X	X	R	R	R	C	R	R	R	C	X	X	X	X
ZONA DE EQUIPAMIENTOS ESPECIALIZADOS ZMI-R-O -A05	X	X	X	R	P	P	R	P	C	R	C	X	X	X	X	X	X	X	P	C	P	P	P	R	R	R	X	X	X	X
ZONA DE ESPARCIMIENTO Y RECREACIÓN ZER-R-O -A06	X	X	X	R	X	X	X	X	X	R	X	X	X	X	X	X	X	X	X	R	R	X	X	X	X	P	X	X	R	X
ZONA DE PROTECCIÓN ECOLOGICA ZONPE-R-O-A07	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	R	R	X	X	X	P	P	X	X	P	X
ZONA INDUSTRIAL DE BAJO IMPACTO ZONINDRUB-R-O -A08	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	C	C	C	R	P	R	R	X	X	X	X	X	X	X	R	X	X	X	X
ZONA DE SERVICIOS ESPECIALIZADOS ZONCOM-R.O-A09	R	R	R	R	C	X	R	R	R	X	R	C	C	C	X	R	X	X	R	R	P	R	R	X	X	R	X	X	X	X

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309

www.portoviejo.gob.ec

Simbologías:
P: Uso Principal
C: Uso Compatible
R: Uso Condicionado
x: Uso Prohibido
V-1: Vivienda Urbana (Alta densidad) Lotes de 150 a 200 m2
V-2: Vivienda Urbana (Media Densidad) Lotes de 200 a 300 m2
V-3: Vivienda Urbana (Baja Densidad) Lotes de 300 a 500 m2
CV: Comercio Vecinal: Tiendas de barrio, bazares, papelerías, zapaterías y similares.
CZ-1: Comercio Zonal: Centros Comerciales, almacenes de comestibles
CZ-1.1: Comercio Zonal: Mercados
CZ-2: Comercio Zonal: Funerarias, salas de velación
CZ-3: Comercio Zonal: Almacenes artículos para el hogar, imprentas
CZ-4: Comercio Zonal: Oficinas, hoteles, hostales, hosterías, edificios departamentales, restaurantes, cafeterías
CZ-4.1: Comercio Zonal: Bares, Karaokes, Discotecas, Licorerías.
CZ-6: Comercio Zonal: Laboratorios, farmacias, venta de implementos médicos, centros radiológicos, ecográficos y similares
CZ-5: Comercio Zonal: Bodegas, ferreterías, materiales eléctricos, vidrierías y pinturas, lavadoras de carros, lubricadoras, talleres en general
CE-1: Comercio especial: Almacenes industriales, materiales de construcción
CE-2: Comercio especial: Gasolineras y autoservicios
CR: Comercio Restringido: moteles, prostíbulos, similares
Y-1 : Industria bajo impacto: Talleres artesanales, confecciones, manufacturas, talleres fotográficos
Y-2: Industria mediano impacto: Mecánicas, alfarerías y distribuidoras de artículos inflamables no compatibles con el uso residencial
Y-3: Industria alto impacto: Procesamiento de ácidos, aceites, alcoholes, productos químicos, inflamables y pequeña industria contaminante.
EZ-2: Equipamiento Zonal Salud: Centros, Subcentros de Salud, Clínicas, Hospitales
EZ-4: Equipamiento Zonal Cultural: Centros culturales, museos, bibliotecas, galerías.
ESP: Institucional Edificios Administrativos de gestión y servicios públicos, seguridad, bomberos, policía
EZ-1 Educación, preescolar, escolar, media y educación especial.
EZ-3 Bienestar Social: guarderías, ancianatos, orfanatos
EE-1 Equipamiento especial turístico: centro de convenciones
EE-2.1 Reservas, áreas protegidas
EE-2 Equipamiento especial de Recreación: parques, teatros, cines, áreas verdes.
PAE-1 Equipamientos de recreación ecológico, turístico.
PAE-2: Agrícola, cultivo de legumbres, hortalizas
PAE-2.1: Explotación de sal
PAE: Área de arena y mar

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309
www.portoviejo.gob.ec

Art. 160.- Usos de suelo en el área de influencia de Polo de Desarrollo clúster de salud:
Se han determinado tres tipos de zonas:

- **Zona residencial.-** Esta zona abarca una extensión de 91.55 has, y está destinada exclusivamente a vivienda, por las características del ancho de las vías, según las normas básicas de urbanismo, que indican la existencia de una relación de altura de las edificaciones igual a 1 ½ veces el ancho de vía; las construcciones no pueden superar 4 pisos, incluida la planta baja; en lo que tiene relación a los solares, sus dimensiones varían desde 150 m2 en adelante. Se anexa el mapa temático (Lámina CS-ZR-P03).

- **Zona de centralidad sectorial.**- Esta zona es de mucha importancia para el desarrollo del sector, tiene un área de 49,32 has. y está comprendida entre las calles 22 de noviembre, 26 de septiembre, 8 de noviembre, calle sin nombre, Las Acacias, Los Jazmines, Tres de febrero, Once de agosto, Puerto Real, tramo sin nombre, Santa Rosa, San Eduardo, Vicente Macías, Ave. 15 de Abril y los Nardos; donde se priorizarán servicios que vayan a impulsar y a beneficiar el gran complejo de salud, como: hoteles, restaurantes, laboratorios, farmacias, bancos, oficinas, entre otros que sean compatibles y que brinden servicios a la comunidad.
  La altura de los edificios de acuerdo a las normas de urbanismo que plantean la altura máxima en relación con una distancia horizontal de la vía, (ej. 1.5 veces la suma del ancho de vía, más los retiros mínimos de frente exigidos, más el retiro adicional y voluntario que se adopte), podrán tener sobre la Av. 15 de Abril un máximo de 10 pisos de altura; considerando que el área de acción del helipuerto del ECU 911 permite alturas de hasta 36 m, en el área de aproximación, que equivale a un promedio de 12 pisos; y en zonas de restricciones de operaciones aéreas hasta 75 m. con un promedio de 25 pisos, según la Dirección de Aviación Civil (Lámina: CS-ZCS-P04)

- **Zona de centralidad regional.-** Tiene una extensión de 35,37 has., la misma que va a servir no solamente para el desarrollo del sector, sino para la región debido al rango de acción de las actividades y servicios que se prestarán en el Campus del Milenio, tales como: Hospital de Especialidades, ECU 911, Instituto Tecnológico Superior tipo B, Centro de Atención Ciudadano, Agencia de CNT, áreas culturales, estacionamientos, áreas de esparcimiento con zonas verdes, deportivas y recreativas. Se anexa mapa temático de la zona de centralidad regional (Lámina: CS-ZCR-P05).

Art. 161.- Zonificación de usos de suelo del Polo de Desarrollo de Crucita.

Se han considerado quince zonas:

1. **Zona residencial:** Abarca una extensión de 370 has., y está destinada exclusivamente a vivienda. Las construcciones no pueden superar en altura el 1.5 veces el ancho de vía, debido a las características climáticas se construirán viviendas que posean portales, los mismos que no pueden ser menores de 3 metros de ancho en sus retiros; los niveles de los portales y de las aceras tiene que seguir pendientes uniformes, donde no existan barreras arquitectónicas y que permitan el libre tráfico peatonal; en lo

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309
www.portoviejo.gob.ec

que tiene relación a los solares para la construcción de viviendas, sus dimensiones no deben ser menores a 150 m2 en áreas consolidadas y de 200 m2 en ´reas por consolidarse.

Es importante general un impacto visual que sirva al turismo comenzando por el ingreso de la parroquia Crucita, con nuevas edificaciones que deben tener no menos de 4 pisos**.** Se anexa en mapa temático de la zona residencial (Lámina: DC-ZR-P03).

2. **Zona Agrícola:** Tiene un área de 147 has. Se anexa el mapa temático (Lámina: DC-ZST-P04)

3. **Zona de Servicios Turísticos:** Tiene una extensión de 165 has. Estará equipada con elementos que vayan a servir al desarrollo turístico, impulsando dentro de esta área hoteles, restaurantes, bares, karaokes, discotecas, centros de información y guía, locales de artesanías, museos, parqueaderos, áreas de recreación, baños públicos , entre otros; todos estos servicios deben cumplir con normas ambientales para evitar la contaminación auditiva, visual, sanitaria, entre otros.

   Dentro del área que corresponde a los servicios turísticos, en el tramo comprendido entre la zona de salinas y la zona de amortiguamiento del parque industrial de Crucita, debe crearse macro lotes con un bajo coeficiente de ocupación del suelo; los lotes deben ser no menores a 400 m2, con un coeficiente de ocupación del 10% .Se anexa el mapa temático (lamina: DC-ZDT-P05).

4. **Zona Turística – Ecológica:** Tiene una extensión de 266 has.; en este sector se puede aprovechar los factores naturales, tales como las lagunas y el bosque nativo en conjunto, para la construcción de hoteles y restaurantes ecológicos, sin olvidarnos de las zonas de recreación pasiva (que no produzca contaminación auditiva, ambiental y sanitaria). Se anexa mapa temático (Lámina: DC-ZC-P06).

5. **Zona Comercial:** Tiene una extensión de 11 has, y su ubicación está dentro del área urbana consolidada, donde se podrá desarrollar todas las actividades relacionadas al comercio de bastos, atuendos, zapatos, ferreterías, entre otros. Se anexa mapa temático (Lámina DC-ZC-P07)

6. **Zona Salinas (proyección para zona turística):** Tiene una extensión de 54 has, y su explotación será regulada por la Coordinación de Regulación y Control Minero del GAD Portoviejo. Se anexa mapa temático (Lámina: DC-ZS-P08).

   Una vez terminada la explotación de sal, se proyecta que esta zona sea turística y su compatibilidad será sustentada con el cuadro resumen en el literal correspondiente.

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309

www.portoviejo.gob.ec

7. **Zona de Facilidad Pesquera (Semi Industrial):** Tiene una extensión de 55 has.; la Facilidad Pesquera debe estar dentro de una zona de amortiguamiento diseñada de tal manera que siga el siguiente orden:
   Zona poblada-plaza-árboles-zona industrial de bajo impacto
   Árboles- zona industrial de mediano impacto – árboles
   Zona industrial de bajo impacto – árboles –plaza y zona poblada.
   Se anexa mapa temático (Lámina: DC-ZFP-P09)

8. **Zona Industrial:** Posee 43 has. Esta actividad debe desarrollarse en un lugar lejano a las áreas consolidadas y turísticas, debiendo tener barreras que mitiguen la contaminación ambiental, de ruido y visual, sin olvidar que las aguas servidas que se produzcan en el sector, para la descarga a los colectores tienen que cumplir con las normas que se establecen para el efecto. Se anexa el mapa temático (Lámina DC-Zl-P10)

9. **Zona de amortiguamiento:** Se crearán áreas de vinculación y protección, principalmente de las zonas semi-industriales, salinas y zona industrial; esta zona ocupará un área de 64 has. Las áreas vinculantes y de protección deben constar de plazas vinculantes, zonas verdes que ayudarán a mitigar los efectos visuales, calentamiento global y disminuir la contaminación de las zonas antes mencionadas. Se anexa mapa temático (Lámina DC-ZA-P11)

10. **Zona de protección bosque seco tropical:** Consta de 3705 has., es un área cubierta por una vegetación nativa que necesita ser protegida y, por lo tanto, prohibirse cualquier tipo de actividad humana que ponga en peligro la flora y fauna del sector. Se anexa mapa temático (Lámina: DC-ZPBS-P12)

11. **Zona de protección del manglar y riveras del rio:** El manglar se encuentra en la desembocadura al mar del rio Portoviejo (la Boca); es importante proteger esta área porque dentro de ella se encuentra una variedad ictiológica y de crustáceos, es el habitad de muchas aves marinas y el manglar produce la descontaminación ambiental; en lo que tiene relación con las riberas del rio , sus orillas se encuentran cubiertas por una diversidad de árboles y plantas, como: el álamo , el sauce, el samán, el guasmo, el muyuyo, entre otros, que deben ser protegidas porque estas evitan la erosión ; es la zona de una inmensa variedad de aves, animales silvestres e insectos que descontaminan el ambiente. Este sector tiene una extensión de 98 has. Se anexa el mapa temático. (Láminas: DC-ZPMR-P14).

12. **Zona de playa y mar:** Crucita tiene una extensión de 13 km de playa y mar que la convierte en un sector privilegiado para el desarrollo del turismo, por lo tanto, se la protegerá de la contaminación que produce los desechos líquidos, solidos, palizadas, entre otros; se evitará que se arroje aguas servidas sin tratamiento al mar, se instalarán torres de vigilancia y control y se prohibirá la movilización vehicular dentro de la

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309
www.portoviejo.gob.ec

playa a excepción de los patrullajes y ambulancias. Tiene un área de 466 has. se anexa el mapa temático (Lámina: DC-ZPM-P15).

13. **Zona de reforestación de laderas:** Se ha podido detectar que las colindas que circundan a la parroquia en determinado sectores se encuentran deforestadas, lo que atenta contra el ambiente, incrementa la erosión hidráulica y en épocas de inverno disminuye la infiltración, ocasionando el escurrimiento de un 90% del caudal de agua de lluvia que desemboca en el sector; por eso es urgente y necesario una reforestación con plantas nativas de la zona. Estas colinas también han sufrido el embate del hombre, que ha extraído el material de cascajo para rellenos en diferentes sectores de la parroquia dejando taludes hasta de 90°, siendo riesgosa por su deslizamiento. Esta zona tiene un área de 40 has. Se anexa el mapa temático (Lámina 16: DC-ZRL-P16).

14. **Zona de afectación por futuros proyectos del GAD Portoviejo:** Considerando en el transcurso del tiempo es necesario tener espacios libres para desarrollar proyectos que contribuyan al desarrollo integral de la parroquia y del cantón, el GAD Portoviejo ha destinado 5 hectáreas conformadas por varios lotes de interés público, como zona afectada por los futuros proyectos, Se anexa el mapa temático (Lámina 17: DC-ZBFPG-P17).

15. **Zona de protección y encuentro en caso de emergencia por desastres naturales:** Ecuador se encuentra atravesado por el cinturón de fuego del pacifico y es propenso a que en cualquier momento se produzca un desastre natural; por esta razón es necesario la ubicación de sitios de protección y encuentro dentro de la parroquia Crucita, que servirán para recibir ayuda inmediata. Se anexa el mapa temático (Lámina 18: DC-ZPED-P18).

Art. 162.-Zonificación del Polo de Desarrollo Parque Villanueva.

Se ha determinado cuatro zonas:

1.Zona residencial.- Esta zona abarca una extensión de 535.60 has, y está destinada exclusivamente a vivienda por las características del ancho de las vías; según Los criterios básicos de urbanismo, las construcciones no pueden superar cuatro pisos, incluido la planta baja; debe respetarse los retiros , la línea de fábrica, los niveles en aceras, para no crear barreras arquitectónicas que impidan la libre circulación peatonal especialmente de personas con discapacidad; en lo que tiene relación a los solares, sus dimensiones actuales varían desde 200 m2 en adelante. Se anexa el mapa temático de la zona residencial (lamina: AERO-ZR-P03)

2. Zona de centralidad sectorial.- Esta zona es de mucha importancia para el desarrollo del sector, tiene un área de 216.58 has , y está comprendida entre la Av. 5 de Junio , calle las piedras, autopista Manabí Guillem, Av. Reales Tamarindo, calle S/N, calle Aníbal Bravo , calle Álvaro Moreira y calle Libertad; donde debe priorizarse servicios que vayan a impulsar

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309
www.portoviejo.gob.ec

el desarrollo del sector, como son: restaurantes, bares, cafeterías, cyber café, discotecas, karaokes, gimnasios, bancos, oficinas, entre otros, que sean compatibles y que brinden servicios a la comunidad. La altura de los edificios de acuerdo a los criterios de urbanismo que plantean la altura máxima en relación con una distancia transversal de la vía (ej.1.5 veces la suma del ancho de vía más los retiros mínimos de frente exigidos, más el retiro adicional y voluntario que se adopte), se ha calculado que pueden tener sobre la Av. Manabí un máximo de ocho pisos de altura, con lo cual se rompe el esquema del límite de pisos antiguamente permitidos por el funcionamiento del ex aeropuerto. Se anexa el mapa temático de la zona de centralidad sectorial (lamina: AERO-ZCS-P04)

3. **Zona de centralidad regional. -** Es la que servirá para el desarrollo tanto local como regional, debe impulsarse en áreas destinadas a la recreación, deportes, cultura, comercio, oficinas de administración pública, parqueaderos, entre otros; se optimizará el área mediante el correspondiente estudio de ubicación, extensión y utilización que irá acorde con las necesidades a proyectarse a favor de la ciudad y la colectividad. Posee un área aproximada de 98.76 has, donde se determina la afectación de las superficies destinadas a las futuras vías del proyecto. Se anexa el mapa temático de la zona de centralidad regional (Lámina: AERO-ZCR VIAS-P05) que incluye las áreas de afectación por vías.

4. Zona de protección ecológica. - Esta zona servirá principalmente para proteger el área colindante al río Portoviejo y así crear una barrera ecológica que impida la invasión de viviendas; está conformada por 87.46 has. Se anexa el mapa temático de la zona de protección ecológica (Lámina: AREO-ZPE-P06)

Art. 163.- Usos de suelo en las áreas de influencia del Polo de Desarrollo CIAL.

Se han determinado cinco tipos de zonas de influencia. Se anexan los mapas temáticos de la propuesta de la Zonificación (Lámina 2: ZONIF-CIAL-B02) que responden al análisis de los datos obtenidos.

1. **Zona Centro Logístico CIAL:** consta de un área útil de 138.67 hectáreas esta zona debe de estar conformada por el área logística de uso agropecuario, mercado de transferencia, zona de control, áreas comunes, área administrativa, área de carga y reparación, pista de aterrizaje, zona de desechos, así como también el área de bodegas, el área de cada uno de estas zonas estará sujeta a cambios dependiendo de la demanda del servicio.
    a. Esta zona es de afectación hasta que la consultoría del CIAL, determine las compatibilidades e incompatibilidades, considerando la necesidad del futuro centro Logístico CIAL. Por tal razón se bloqueara cualquier construcción o uso hasta la entrega del producto final por parte de los consultores contratados para el efecto.

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309
www.portoviejo.gob.ec

b. Cabe destacar que esta zona debe ser el resultado de los estudios de la consultoría contratada para el efecto. Se anexan como referencia para los consultores mapas temáticos de la propuesta (Lámina 3: ZIN-CIAL-B03) que responden al análisis de los datos obtenidos.

2. **Zona de Protección Ecológica.-** consta de 579.10 has., es un área cubierta por una vegetación nativa, que necesita ser protegida y que debe prohibirse cualquier tipo de actividad humana que ponga en peligro la flora y fauna del sector. Se anexan los mapas temáticos de la propuesta de la Zona de Protección Ecológica (Lámina 4: ZONPE-CIAL-B04) que responden al análisis de los datos obtenidos.

3. **Zona de amortiguamiento.-** se crearan áreas vinculación y protección, principalmente en las zonas colindante al CIAL, y ésta zona ocupará un área de 61.81 has. Las áreas vinculantes y de protección, deben constar de zonas verdes que ayudaran a mitigar los efectos visuales, calentamiento global y disminuir la contaminación de las zonas antes mencionadas. Se anexan los mapas temáticos de la propuesta de la Zona Amortiguamiento (Lámina 5: ZONAMOR-CIAL-B05) que responden al análisis de los datos obtenidos.

4. **Zona de Protección Estero el CADE, Zona de Protección Vial, Zona de la planta de Tratamiento de AASS.-** Esta zona es de mucha importancia, porque está conformada por un eje vial regional, zona del estero y el área netamente para tratamiento de los desechos, tiene un área de 141.73 has, se prohíbe cualquier construcción de equipamientos que no sean complemento de estos elementos. (Lámina 6: ZONAPRO-CIAL-B06) que responden al análisis de los datos obtenidos.

5. **Zona de Servicios Complementarios.-** está conformada por establecimientos que presten los servicios necesarios para el funcionamiento del CIAL, como: restaurantes, tiendas de abastecimientos de alimentación básica, ferreterías, gasolineras, bancos, centro de auxilio inmediato, cuerpo de bomberos, UPC. Se anexan los mapas temáticos de la propuesta de la Zona de Servicios Complementarios (Lámina 7: ZONCOM-CIAL-B07) que responden al análisis de los datos obtenidos.

Art. 164.- Usos de suelo en el área de influencia para el futuro Plan Parcial de Uso Mixto.

Se han determinado siete tipos de zonas con los cuadros de compatibilidades de usos. Se anexan los mapas temáticos de la propuesta de la Zonificación (Lámina 2: ZONIF-R-O -A02), que estarán sujetos al desarrollo del Plan Parcial y el aprovechamiento urbanístico que éste determine (usos pormenorizados, edificabilidad, ocupación y estándares urbanísticos).

1. **Zona residencial.-** Esta zona abarca una extensión de 44.25 has, siendo el área útil para viviendas 36,12 has, el resto comprende las vías, por las características del ancho de las vías, según las normas básicas de urbanismo, que indican que existe una

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309
www.portoviejo.gob.ec

relación de altura de las edificaciones igual a 1 ½ veces el ancho de vía, las construcciones no pueden superar 4 pisos, incluido la planta baja; en lo que tiene relación a los solares sus dimensiones actuales varían desde 105m2 en adelante. Se anexan los mapas temáticos de la propuesta de la Zona Residencial (Lámina 3: ZRE-R-O -A03) que responden al análisis de los datos obtenidos.

2. **Zona de Uso Mixto (residencial e industrial mínimo impacto).-** Esta zona posee una extensión de 16,33 has de las cuales 12,63 son útiles para el uso residencial vinculado al desarrollo económico de talleres de industria de bajo impacto, el restante está destinado para vías. Las edificaciones no pueden superar 3 pisos, incluido planta baja; la superficie de cada lote de estas características va desde los 300m2 en adelante. Se anexan los mapas temáticos de la propuesta de la Zona Residencial (Lámina 4: ZMI-R-O -A04) que responden al análisis de los datos obtenidos.

3. **Zona de Equipamientos Especializados.-** Esta zona posee una extensión de 13.19 has y está destinada para uso de equipamientos que soporten y sirvan a las zonas residenciales, tanto del área de influencia directa como indirecta, vinculados al desarrollo económico de la nueva centralidad. Las edificaciones no pueden superar 4 pisos, incluido planta baja; la superficie de cada lote de estas características va desde los 1500m2 en adelante. Se anexan los mapas temáticos de la propuesta de la Zona de Equipamientos Especializados (Lámina 5: ZEE-R-O -A05) que responden al análisis de los datos obtenidos.

4. **Zona de Esparcimiento y Recreación.-** Esta zona posee una extensión de 26,98 has, está destinada exclusivamente para parques, y áreas de recreación pública. Se anexan los mapas temáticos de la propuesta de la Zona de Esparcimiento y Recreación (Lámina 6: ZER-R-O -A06) que responden al análisis de los datos obtenidos.

5. **Zona de Protección Ecológica.-** Esta zona posee una extensión de 30.34 has, es un área cubierta por una vegetación nativa, que necesita ser protegida y que debe prohibirse cualquier tipo de actividad humana que ponga en peligro la flora y fauna del sector. Se anexan los mapas temáticos de la propuesta de la Zona de Protección Ecológica (Lámina 7: ZONPE-R-O-A07) que responden al análisis de los datos obtenidos.

6. **Zona Industrial de bajo impacto.-** Esta zona posee una extensión que consta de un área útil de 48.74 has, está destinada para industria de bajo impacto como mecánicas, talleres entre otros que no ocasionen mayor daño al entorno. Se anexan los mapas temáticos de la propuesta de la Zona de Protección Ecológica (Lámina 8: ZONINDRUB-R-O -A08) que responden al análisis de los datos obtenidos

7. **Zona de Servicios Complementarios.-** Ocupa un área de 21.94 hectáreas. Está conformada por establecimientos que presten los servicios necesarios a la actividad industrial, como: restaurantes, tiendas de abastecimientos de alimentación básica,

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309
www.portoviejo.gob.ec

ferreterías, gasolineras, bancos, centro de auxilio inmediato, cuerpo de bomberos, UPC, entre otros que ayuden al desarrollo de la actividad industrial. Se anexan los mapas temáticos de la propuesta de la Zona de Servicios Complementarios (Lámina 9: ZONCOM-R.O-A09) que responden al análisis de los datos obtenidos. 22.2 ha.

8. **Zona de afectación por vías.-** Se anexa plano "Lámina 10: VIA-R.O-A10", con la delimitación de las áreas que son afectadas por las futuras obras de construcción de vías de acceso.

Nota: Artículos innumerados agregados según el artículo 3 de la Ordenanza reformatoria del capítulo II del título V de la ordenanza que regula el desarrollo y ordenamiento territorial del cantón Portoviejo (define los usos de las áreas de influencia del parque la rotonda, considerando al parque como zona especial turística. 2017-08-23)

SECCIÓN IV
DE LOS USOS DE SUELO EN LAS ÁREAS DE INFLUENCIA EN LAS ZONAS TURISTICAS DEL CANTÓN PORTOVIEJO

Nota: Nombre de la sección incorporada según el artículo 4 de la Ordenanza reformatoria del capítulo II del título V de la ordenanza que regula el desarrollo y ordenamiento territorial del cantón Portoviejo(define los usos de las áreas de influencia del parque la rotonda, considerando al parque como zona especial turística. 2017-08-23)

Parágrafo I
DE LOS USOS DE SUELO EN EL AREA DE INFLUENCIA DEL PARQUE LA ROTONDA

Nota: Nombre del parágrafo incorporado según el artículo 5de la Ordenanza reformatoria del capítulo II del título V de la ordenanza que regula el desarrollo y ordenamiento territorial del cantón Portoviejo (define los usos de las áreas de influencia del parque la rotonda, considerando al parque como zona especial turística 2017-08-23)

Art. 165.-Definición de área de influencia del Parque "La Rotonda".- Al implementarse el parque la rotonda, este equipamiento incide en el territorio en temas de accesibilidad, conexión, movilidad, uso y ocupación del suelo, paisajismo urbano, calidad ambiental, entre otros. Por ello es necesario determinar un área de influencia cuyos predios y edificaciones deben ser regulados por el ordenamiento territorial urbano para que se acople estas zonas al equipamiento colocado; es decir que no solo sea el punto de encuentro y embellecimiento el parque, sino también que los alrededores se conviertan en paisajes turístico y ambiental, con buenas prácticas urbanas

Art 166.-Delimitación del área de influencia del "Parque La Rotonda".- Comprende el Parque la Rotonda considerado como Centralidad Regional, y la sana de influencia del mismo, delimitada por el Norte con la calle Pablo Zamora hasta la intersección con la Av. José Maria

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309
www.portoviejo.gob.ec

Urbina, siguiendo por la misma avenida hasta la calle Atanasio Santos, con dirección al Este por la vía a Rio chico, bordeando el límite de los predios de la UTM hasta intersectar con el limite urbano al Este , siguiendo dirección sur hasta la intersección con la calle Che Guevara , siguiendo dirección Oeste hasta la Av. José Maria Urbina, dirección Sur por la misma Av. Urbina hasta la calle Constantino Mendoza, dirección Oeste hasta la intersección de la Av. Reales Tamarindos, en dirección Norte por la Av. Reales Tamarindos hasta la intersección de la calle Viliulfo Cedeño , seguidamente con dirección al Este hasta la intersección con la calle Pablo Zamora, cerrando el polígono.

Art 167.-Jerarquización vial.- Dentro de la jerarquización vial, se definen varios tipos de vías dentro del área de influencia y externa a ella, tal y como se muestran en el plano (Lamina 3: Jerarquización Vial Zona de Influencia del Parque la Rotonda);

- Enlace Nacional.- Son las vías destinadas al tránsito interurbano y cantonal de doble sentido y alta velocidad (Vía a Crucita-Rocafuerte)
- De Enlace Primario.-Vías destinadas al tránsito interno principal del cantón, se conectan con las vías de enlace básico y secundario (Av. Universitaria)
- De enlace básico.- Vías destinadas al tránsito interno, se conectan con las vías de enlace primario y secundario (Av. Reales Tamarindos, Av. Paulo Emilio Macias, Av. Manabí, Av.5 de Junio).
- De enlace secundario.- vías que conectan con las de enlace básico y /o primario (Av. Antonio Menendez, calle Augusto Moreira, Chile, Ricaurte).

Art 168.- Zonificación de usos del área de influencia del "Parque la Rotonda"

a) Se establecen las siguientes clasificaciones y codificación de actividades:

CODIFICACIÓN DE ACTIVIDADES	
V-1	Vivienda aislada, pareada, continúa con retiro frontal, o continua sobre línea de fábrica.
V-2	Vivienda continúa con portal.
V-3	Vivienda agrícola aislada.
CB	Tiendas de abarrotes, despensas, frigoríficos, panaderías y pastelerías, heladerías, pequeñas farmacias, pequeños centros de copiado, bazar, florerías, papelerías, alojamiento doméstico (pensión), boutique, librería, salón de belleza, peluquería, estudios fotográficos, lavanderías y tintorerías, bancos de barrio, tienda de productos naturistas, oficinas (no mayores a 50m2, en edificios cuyo uso no es exclusivo de oficina), cyber, restaurante barrial (menor a 25 usuarios).
CZ-1	Joyerías y relojerías, ópticas, librerías, floristerías, perfumerías y cosméticos, cristalerías, almacenes de artículos de arte, almacenes de artesanías, almacenes de ropa, artículos de cuero, textiles, muebles, electrodomésticos, instrumentos musicales, colchones, juguetes, almacenes de ropa, calzados, servicios de telefonía móvil, artículos para el hogar, artículos para fiestas infantiles, mini mercados, venta de licor, farmacias (únicamente venta de medicamentos y artículos relacionados).
CZ-2	Bancos, casas de cambio, mutualistas, compañías financieras, compañías de seguros, corredores de bienes raíces, cooperativas de ahorro y crédito, oficinas para transferencia de

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309
www.portoviejo.gob.ec

	dinero.
CZ-3	Estaciones de taxis, garajes y estacionamientos, servicios de empaque y mudanzas.
CZ-4	Oficinas profesionales, laboratorios clínicos, clínicas dentales, servicios de seguridad, oficinas administrativas, agencias de publicidad, espacios de coworking, agencias de viaje, radiodifusoras. Correos privados, estudios de grabación.
CZ-5	Restaurantes, cafeterías, comidas rápidas (mayor a 25 usuarios).
CZ-6	Bares, discotecas, billares, bar-restaurante nocturno.
CZ-7	Centros comerciales, supermercados, hipermercados, comisariatos, almacenes por departamentos, pasajes comerciales, farmacias + artículos varios
CZ-8	Hoteles, hostales, dormitorios y departamentos de alquiler.
CZ-9	Salas de masaje, gimnasios, spa.
CZ-10	Ferreterías, venta de materiales de construcción (no se acepta venta de material pétreo), materiales eléctricos, pinturas, distribuidoras de agua embotellada.
CZ-11	Productos agropecuarios, agroquímicos
CE-1	Bodegas, materiales de construcción, materiales pétreos de construcción, insumos agropecuarios, bodegas de abastos, venta de maquinaria liviana y pesada, venta de llantas, acopio de material de reciclaje.
CE-2	Gasolineras y autoservicios, almacenes de gas.
CE-3	Venta de vehículos, salas de exhibición de vehículos, locales de arrendamiento de vehículos.
CE-4	Moteles, galleras.
IB-1	Confecciones, talleres fotográficos, marqueterías, alfarerías, talleres de bicicletas (no motocicletas), reparación de calzado, sastrerías, talleres de costura, bordado y tejido, confección de ropa (con excepción de la actividad de prelavado), sombrerías, talabarterías, talleres de producción de artículos de paja, soga y similares, talleres de encuadernación, imprentas, talleres de relojeros
IB-2	Lavadoras de autos, mueblerías, ebanistería, tapicerías, hojalaterías, cerrajerías, talleres de arte que generan ruido y olores.
IM-1	Talleres de vehículos, electromecánica, talleres de metales y vidrio, talleres de electrodomésticos, vulcanizadoras, lubricadoras, reparación de motos, metalmecánica
IM-2	Procesamiento de alimentos, preparación y almacenamiento de balanceados, embotellamiento de bebidas no alcohólicas, producción de materiales de construcción (bloques).
IA	Procesamiento de: ácidos, aceites, alcoholes, curtiembres, fundiciones, explosivos, pinturas, productos químicos inflamables, almacenamiento de combustibles y pequeña industria contaminante, productos plásticos, producción de papel.
ER-1	Universidades y Escuelas politécnicas, Extensión Universitaria, Centro de posgrados.
ER-2	Hospital Especializado, Hospital de Especialidades, Centro Especializado
ER-4	Casa de la Cultura, Museos, Teatros, Cine.
ER-5	Parque Regional, Estadio.
ER-7	Centro de Faenamiento
ER-8	Terminal Terrestre (Buses intercantonales)
ER-9	Sedes de gobierno nacional, sedes de gobierno provincial, sedes de gobierno local, instituciones públicas
EC-1	Instituto superior técnico, tecnológico, pedagógico, de artes y conservatorios superiores, Centros Bilingües de lengua nativa, Unidades educativas del Milenio.
EC-2	Hospital Básico, Hospital General, Centro clínico - quirúrgico ambulatorio (Hospital del día), Consultorio general.
EC-3	Cementerio Urbano (Sala de Velaciones y Servicios Exequiales), Instituciones de Acogimiento Institucional (Orfanato, Refugio o Albergue), Centro de Reinserción Social (Tratamiento para adicciones).
EC-4	Centro cultural, Auditorio, Biblioteca de la ciudad, teatro, salón de eventos
EC-5	Parque de bosque protector, Parque Polideportivo, Jardín Botánico, Parque Agrícola, Parques

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309
www.portoviejo.gob.ec

	de borde, Parque Lineal, Complejo Deportivo.
EC-6	UVC (Unidades de Vigilancia Comunitaria), Estación de bomberos.
EC-7	Central mayorista
EC-8	Terminal de Transferencia de Buses (Buses urbanos)
EC-9	Asociaciones gremiales, centros de integración
ED-1	Unidades educativas del Milenio (tipología menor) (Inicial + Básico + Bachillerato)
ED-2	Centro de Especialidades, Centro de Salud (CS Tipo B), Centro de Salud (CS Tipo C).
ED-3	Centro de desarrollo integral para personas con discapacidad, Centro de acogida para personas con discapacidad, Centro gerontológico residencial, Centro gerontológico de atención diurna.
ED-4	Centro cultural, Biblioteca, Centro de Culto.
ED-5	Unidad deportiva, Parques zonales
ED-6	UPC (Unidades de Policía Comunitaria)
ED-7	Mercados Minoristas
ED-8	Estacionamiento público, Parada de taxi
EB-1	Escuelas pluridocentes (Básico), Centros educativos de bachillerato, Centros educativos de educación inicial, CIBV (Centros infantiles del buen vivir), guarderías.
EB-2	Centro de Salud (CS Tipo A), Consultorio de especilidad (es) clínico - quirúrgico.
EB-3	Casa comunal
EB-4	Centro de Culto
EB-5	Parques y plazas vecinales, Parques y plazas barriales.
EB-6	Ferias Itinerantes
EB-7	Parada de bus
PAE-1	Equipamientos especiales: recreación - ecológicos, turísticos.
PAE-2	Agrícola: cultivos de legumbres, hortalizas, frutales y forrajes.
PAE-3	Ambiental-ecológico: protección de las vegas del Río Portoviejo y quebradas aportantes.

El Código V-1 hace referencia a varios tipos de vivienda, los mismos que deben de sujetarse en concordancia al Título V del libro II (Componente Territorial) del Código Municipal del Cantón Portoviejo.

Las actividades que se desarrollan actualmente y a desarrollarse en el distrito 6, que se categorizan como CZ-5: Restaurantes, cafeterías, comidas rápidas, dentro del cual se incluye la venta de alimentos elaborados en hornos, parrilladas y asaderos, serán condicionados para su funcionamiento, los mismo que deben presentar diseños arquitectónicos, licencias, planes de manejo ambiental y condicionantes que mitiguen lo siguiente:

- Espacio para estacionamientos exclusivo del local: La Dirección de Avalúos, Ordenamiento Territorial y Gestión de Suelo o quien haga sus veces, dispondrá el número de parqueaderos de acuerdo a los m2 del bien a utilizar.
- Disminución de olores y humo: Los que disponga la Dirección de Ambiente o quien haga sus veces, para el efecto.
- Disminución de ruidos: Los que disponga la Dirección de Ambiente o quien haga sus veces, para el efecto.

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309
www.portoviejo.gob.ec

b) Delimitación de zonificaciones

El Distrito D06 Parque La Rotonda y su zona de Influencia comprende 9 zonas, generadas a partir de las actividades dentro del Equipamiento de recreación, de las vías o ejes verdes y de los equipamientos actuales del sector, estas actividades generarán distintos usos de suelo, dinámicas de actividades particulares y compatibilidades e incompatibilidades de comercios (Lámina 1: Usos de Suelo Zona de Influencia del Parque la Rotonda) (Lámina 2: Equipamientos Rotonda):

D6-1: .- Consta de 13.85 has, esta zona comprende el Equipamiento Urbano "La Rotonda", categorizado como ER-5 (Equipamiento de Recreación: Parque Regional-Turístico Estadio). Dentro de esta zona se potenciará el comercio que apoye el desarrollo turístico.

- Los usos de suelo tendrán su respectiva regulación y cumplimiento de acuerdo al diseño, normativas del modelo de gestión del parque y la legislación nacional pertinente.
- El comercio barrial será restringido a actividades que apoyen el desarrollo turístico dentro del parque.

D6-2: Consta de 7.62 has, corresponde a la zona de influencia inmediata de los predios colindantes al parque la Rotonda, se desarrollará viviendas con comercio y actividades de servicios profesionales, complementando las actividades comerciales del Parque.
a) Como el proyecto de la Rotonda es de alta importancia, estará prohibida toda actividad en el espacio público. Las actividades comerciales y de Alojamiento que se desarrollen dentro de los predios de la zona D6-2 deben cumplir la normativa de la Resolución N°172 de la Corporación Ecuatoriana de Turismo y las Ordenanzas municipales que regulan las construcciones y normativa nacional vigente que se emita para el efecto
El comercio barrial estará restringido, debido a que en esta zona debe de priorizarse el desarrollo de actividades comerciales que complementen al parque, que brinden un adecuado servicio al turismo.
El comercio descrito con la simbología CZ-2, CZ-8 y CZ-9 estará restringido, debido a que los proyectos deben poseer estacionamientos dependiendo de la capacidad de atención del local.

b) Lista de requisitos para permiso de funcionamiento en los predios de la zona D6-2

1. **Se cumplirá la normativa vigente del sector turístico, amparada actualmente en la Resolución Nro. 172 de la Corporación Ecuatoriana de Turismo sin perjuicio de otras normativas que se encuentren en vigencia.**

Se permitirán, actividades de Alojamiento y comerciales que correspondan a:
- Hoteles: de lujo, primera, y segunda categoría. (Numeral 2.1, 2.2 y 2.3)
- Hostales: primera y segunda categoría (Numeral 2. 8, 2.9 y 2.10)

*Los espacios de hoteles y hostales que no se encuentren normados en esta resolución se regirán a lo establecido en la Norma de Arquitectura y Urbanismo Art 250, 251, 252, 253,254, 255, 256, 257,258 y 259.

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309
www.portoviejo.gob.ec

- Establecimientos de comidas y bebidas: de lujo, primera y segunda categoría

*Establecimientos de comidas y bebidas:

- Restaurantes de lujo y primera categoría, con los siguientes condicionantes de espacios-

Accesos independientes (clientes y personal de servicio).
Teléfono, servicios higiénicos independientes para hombres y mujeres, bar (opcional)
Comedor: Superficie, capacidad y categoría adecuada al servicio.
Cocina: Con elementos acordes a su capacidad (almacén, cámaras frigoríficas, cuartos fríos para carnes, pescados y verduras, mesa caliente, fregaderos, extracción de humos y olores.
Aire acondicionado y/o calefacción
Ascensor: Si el establecimiento estuviese situado en planta cuarta o superior de un edificio
Escalera de servicio: Si el establecimiento tuviese más de una planta inferior.
Dependencias del personal de servicio: Comedor, servicios higiénicos independientes para personal masculino y femenino.

- Restaurantes de segunda categoría, con los siguientes condicionantes de espacios-

Un solo acceso para los clientes y personal de servicio y mercancías
Teléfono, Servicios Higiénicos independientes para hombres y mujeres
Sala Comedor: Superficie adecuada al servicio, capacidad y categoría
Cocina: Con elementos acordes a su capacidad, frigoríficos, fregaderos, almacenes y extractor de humos
Dependencias del personal de Servicio: Servicios higiénicos

A más de las condicionantes de espacios descritas, se evaluara la categoría de estos establecimientos como restaurante de lujo, primera o segunda categoría en función de los servicios establecidos en el numeral 2.31 y 2.32 de esta Resolución.

2. Regulación de los medios publicitarios

Se regulará la publicidad en esta zona de acuerdo a la Ordenanza que Regula la Instalación de Medios Publicitarios y Propaganda Electoral en el Espacio Público y Privado del Cantón Portoviejo
Se permitirá la instalación de los medios publicitarios descritos en el Art. 530, apartado 2 y 7 del Código Municipal y se deberá cumplir con las disposiciones generales descritas en el artículo 531.

2.1- Tótem:
Exhibidor publicitario que nace verticalmente desde su base. Los tótems pueden ser permanentes y no permanentes:

- Los permanentes estarán ubicados en espacios privados con el consentimiento previo de su propietario.
- Los no permanentes podrán ubicarse en espacios privados con el consentimiento del propietario, y públicos como plazas y parques. Estos deberán estar conformados por materiales livianos que sean fácilmente desarmables y con estabilidad de manera que

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309
www.portoviejo.gob.ec

no permitan movimientos oscilatorios que puedan afectar a personas o bienes públicos o privados. En espacios públicos su instalación es de carácter temporal con una duración máxima de 30 días.

- Los tótems no podrán exceder de 3 metros de alto y su base debe estar implantada en área menor o igual a 1 m2 de ancho.

2.2.- Letreros: Solo se permitirán letreros en los soportales sobre la fachada de la planta baja de los edificios, cuando formen parte constitutiva del diseño de los mismos, en una proporción no mayor del 10% del total del frente de la fachada donde se ubique. En caso de ser arrendatario, se requerirá autorización del dueño del edificio o local, para la instalación del letrero.

- En caso de edificios esquineros, estos podrían tener un letrero por cada frente; no podrán exceder los límites de la fachada ni invadir o sobrepasar la zona correspondiente al coronamiento o remate del edificio.
- Los letreros y su estructura no menoscabaran la composición arquitectónica de la fachada, no desdibujaran los perfiles del edificio, tampoco ocultarán balcones, ventanas, ni obstaculizarán áreas de ventilación e iluminación de locales.
- En las culatas solo se permitirá la instalación del logotipo que identifique al edificio, el mismo que será sobrepuesto y no pintado sobre la superficie de la culata ni colgado.
- En caso de que un establecimiento ocupe uno solo de varios locales en un edificio, el letrero quedaran comprendido dentro del mismo sin invadir las columnas o muros vecinos; en caso de que ocupe dos o más locales, el letrero quedará comprendido entre las columnas o muros extremos de estos sin invadir los vecinos.
- Los letreros serán sobrepuestos a la superficie del establecimiento, ya sea en un solo elemento o en caracteres individuales. Su instalación será horizontal adosada a la fachada, quedando expresamente prohibida la instalación vertical en el soportal.
- Tendrán una profundidad máxima de 0.25 m y la altura del letrero no será mayor de 1 metro. El borde inferior del letrero estará por encima del ingreso al establecimiento y se ubicará a una altura no menor a 2.50 m, medida a partir del nivel del piso terminado del interior del establecimiento.
- Queda expresamente prohibido la instalación de letreros en las ventanas, columnas, pisos y tumbados de los soportales y culatas. Se prohíbe también el pintado de letreros directamente sobre las paredes, vigas, columnas y demás superficies de la fachada de la edificación.

  Los letreros en cerramientos se podrían colocar en zonas planificadas y autorizadas por la Dirección de Avalúos, ordenamiento Territorial y Gestión del suelo o quien haga sus veces, para lo cual se deberá presentar el respectivo diseño.

3. Aprobación de permisos de construcción:

3.1 Construcción nueva

- Cuando se aprueben planos arquitectónicos, las edificaciones en su implantación deben destinar parte del retiro frontal a ornamentación natural o artificial en un mínimo de 5% del área del terreno para uso exclusivo de jardinería, y en ningún caso

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309
www.portoviejo.gob.ec

mínimo de 9m2, se deberán respetar las áreas de retiros donde se prohíbe cualquier tipo de construcción.

- En los proyectos de edificaciones se debe solicitar la aplicación de diseños amigables con el medio ambiente como por ejemplo fachadas verdes, pérgolas, terrazas ajardinadas, utilización de variedades de especies de la flora como plantas, flores, arbustos y árboles (siempre y cuando se adapten al ambiente y no cause inconvenientes en las estructuras e infraestructuras subterráneas).
- Para actividades de servicios de alimentación, servicios hoteleros y comercio, los 3.00 metros de retiro serán abiertos a fin de que se incorpore como espacio público.

3.2 Para construcción existente

- Los propietarios de edificaciones existentes, deben de realizar adecentamiento en los patios, fachadas de edificaciones y cerramientos
- Los propietarios en cuyas edificaciones posean locales comerciales, talleres o algún tipo de actividad que genere ruido, deben de presentar un plan de mitigación para reducir los efectos del mismo.
- Para actividades de servicios de alimentación, servicios hoteleros y comercio, los 3.00 metros de retiro serán abiertos a fin de que se incorpore como espacio público.

D6-3: Consta de 14.86 has, definidas a partir de las vías verdes propuestas por el Plan Maestro Urbano, donde se podrán desarrollar actividades residenciales con comercio que complementen la zona D6-2. Las vías verdes tendrán características especiales que fomentan el tráfico reducido de vehículos para priorizar al peatón y el uso de la bicicleta.

- El comercio descrito con la simbología CZ-2, CZ-4, CZ-8 y CZ-9 estará restringido, debido a que los proyectos deben poseer estacionamientos dependiendo de la capacidad de atención del local.

D6-4: Consta de 4.41 has. y, ha sido definida con el fin de regular el uso de suelo actual de la Av. José María Urbina. A más de las actividades residenciales, se podrán desarrollar actividades comerciales de manera que no afecten la movilidad del sector, las mismas que se complementarán con el comercio que se genera a partir del equipamiento educativo de la zona (Universidad Técnica de Manabí). En los predios de esta zona no se permitirá el funcionamiento de bares, tabernas, centros de tolerancia según el Acuerdo Ministerial 2521, Del 21 De junio De 2012 Registro Oficial 729.

- En la Av. José María Urbina, por ser una vía de alto tráfico que atraviesa esta zona, todos los proyectos de uso principal, complementario y restringido deberán de priorizar el número de parqueos por la capacidad de demanda del local.

D6-5: Consta de 2.72 has, en esta zona se condiciona el comercio actual que corresponde a la simbología CZ-10: Ferreterías, venta de materiales de construcción (no se acepta venta de material pétreo), materiales eléctricos, pinturas; se permite el desarrollo de actividades comerciales compatibles con el uso de suelo residencial que no afecten la movilidad del sector, y que complementen el comercio que se genera a partir del equipamiento educativo de la zona (Universidad Técnica de Manabí).

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309
www.portoviejo.gob.ec

- En la Av. José María Urbina, por ser una vía de alto tráfico que atraviesa esta zona, todos los proyectos de uso principal, complementario y restringido deberán de priorizar el número de parqueos por la capacidad de demanda del local, además de contar con un adecuado diseño para la zona de carga y descarga de material de ser el caso.

D6-6: Consta de 1.27 has, en esta zona se debe impulsar el comercio de entretenimiento que dinamice el sector de la Av. Reales Tamarindos, y la zona inmediata al Estadio Reales Tamarindos, por tener características de entorno sociable y de entretenimiento.

- El comercio descrito con la simbología CZ-2, CZ-4, CZ-6,CZ-8 y CZ-9 estará restringido, debido a que los proyectos deben poseer estacionamientos dependiendo de la capacidad de atención del local.

- Se restringirá el Comercio de Entretenimiento CZ-6 a las normas ambientales, sanitarias, contra incendios, entre otras que los regulen.

D6-7: Consta de 34.60 has, zona destinada exclusivamente a viviendas, por las características de ancho de las vías; deben respetarse los retiros, la línea de fábrica, los niveles en aceras, para no crear barreras arquitectónicas que impidan la libre circulación peatonal, especialmente de personas con discapacidad, las edificaciones nuevas y las existentes debe aplicarse normas que en su conjunto aporte al embellecimiento urbano y caracteres ambientales a manera de que el parque no sea el único referente, sino también su entorno

- Está priorizado el uso de suelo residencial, manteniendo las características urbanas que siempre ha conservado el sector.

D6-8: Consta de 3.83 has, zona destinada al desarrollo de actividades compatibles con la vivienda y los equipamientos cercanos (Universidad Técnica de Manabí y Estadio Reales Tamarindos). Se debe impulsar el comercio barrial y zonal que abastecerá por sus servicios a las zonas residenciales, de alojamiento, turísticos y deportivos.

- El comercio descrito con la simbología, CZ-4 ,CZ-8 y CZ-9 estará restringido, debido a que los proyectos deben poseer estacionamientos dependiendo de la capacidad de atención del local.

D6-9: Consta de 0.45 has, para efectos de zonificación se debe tomar como zona especial, el equipamiento categorizado como CE-2: Gasolineras y autoservicios, almacenes de gas, que actualmente se encuentra en esta zona y pertenece a la Universidad Técnica de Manabí, donde se prohíbe cualquier tipo de actividad.

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309
www.portoviejo.gob.ec

CUADRO DE COMPATIBILIDAD DE USOS EN LA ZONA D6-1_LA ROTONDA
USO PRINCIPAL
ER-5 Recreación: Parque Regional- Turístico, Estadio.
COMPLEMENTARIO
Comercio Zonal C-Z5: Servicios de alimentación Restaurantes, cafeterías, comidas rápidas **CZ-6: Entretenimiento** Bares, discotecas, billares, bar-restaurante nocturno. **CZ-9:.Comercio servicios spa.** Salas de masaje, gimnasios, spa **EC-4: Cultura** Centro cultural, Auditorio, Biblioteca de la ciudad, teatro, salón de eventos**.** **ED8: Equipamiento distrital-** Estacionamiento público, parada de taxis
USO RESTRINGIDO
CB: Comercio Barrial Tiendas de abarrotes, despensas, frigoríficos, panaderías y pastelerías, heladerías, pequeñas farmacias, pequeños centros de copiado, bazar, florerías, papelerías, alojamiento doméstico (pensión), boutique, librería, salón de belleza, peluquería, estudios fotográficos, lavanderías y tintorerías, talleres de relojeros, bancos de barrio, tienda de productos naturistas, oficinas (no mayores a 50m2, en edificios cuyo uso no es exclusivo de oficina), cyber, restaurante barrial (menor a 25 usuarios).
PROHIBIDO
Todas las actividades cuyos Códigos no estén en los Usos anteriores
CUADRO DE COMPATIBILIDAD EN LA ZONA D6-2_LA ROTONDA
USO PRINCIPAL
V-1: Vivienda: Vivienda unifamiliar aislada, pareada, continua con retiro frontal, o continua sobre línea de fábrica.)
COMPLEMENTARIO
Comercio Zonal C-Z5: Servicios de alimentación Restaurantes, cafeterías, comidas rápidas **CZ-4**: **Servicios profesionales y especializados** Oficinas profesionales, laboratorios clínicos, clínicas dentales, servicios de seguridad, oficinas administrativas, agencias de publicidad, espacios de co-working, agencias de viaje, radiodifusoras, correos privados, estudios de grabación.
USO RESTRINGIDO
CB: Comercio Barrial Tiendas de abarrotes, despensas, frigoríficos, panaderías y pastelerías, heladerías, pequeñas farmacias, pequeños centros de copiado, bazar, florerías, papelerías, alojamiento doméstico (pensión), boutique, librería, salón de belleza, peluquería, estudios fotográficos, lavanderías y tintorerías, talleres de relojeros, bancos de barrio, tienda de productos naturistas, oficinas (no mayores a 50m2, en edificios cuyo uso no es exclusivo de oficina), cyber, restaurante barrial (menor a 25 usuarios). **CZ-2: Servicios financieros** Bancos, casas de cambio, mutualistas, compañías financieras, compañías de seguros,

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309
www.portoviejo.gob.ec

corredores de bienes raíces, cooperativas de ahorro y crédito, oficinas para transferencia de dinero. **CZ 8: Alojamiento**. Hoteles, hostales, dormitorios y departamentos de alquiler. **CZ-9:.Comercio servicios spa.** Salas de masaje, gimnasios, spa
PROHIBIDO
Todas las actividades cuyos Códigos no estén en los Usos anteriores
CUADRO DE COMPATIBILIDAD EN LA ZONA D6-3_LA ROTONDA
USO PRINCIPAL
V-1 Vivienda: Vivienda unifamiliar aislada, pareada, continua con retiro frontal, continua sobre línea de fábrica
COMPLEMENTARIO
CZ-1 Comercio ocasional de productos de aprovisionamiento al por menor Joyerías y relojerías, ópticas, librerías, floristerías, perfumerías y cosméticos, cristalerías, almacenes de artículos de arte, almacenes de artesanías, almacenes de ropa, artículos de cuero, textiles, muebles, electrodomésticos, instrumentos musicales, colchones, juguetes, almacenes de ropa, calzados, servicios de telefonía móvil, artículos para el hogar, artículos para fiestas infantiles, mini mercados, venta de licor, farmacias (únicamente venta de medicamentos y artículos relacionados). **Comercio Zonal C-Z5: Servicios de alimentación** Restaurantes, cafeterías, comidas rápidas. **CB: Comercio Barrial** Tiendas de abarrotes, despensas, frigoríficos, panaderías y pastelerías, heladerías, pequeñas farmacias, pequeños centros de copiado, bazar, florerías, papelerías, alojamiento doméstico (pensión), boutique, librería, salón de belleza, peluquería, estudios fotográficos, lavanderías y tintorerías, talleres de relojeros, bancos de barrio, tienda de productos naturistas, oficinas (no mayores a 50m2, en edificios cuyo uso no es exclusivo de oficina), cyber, restaurante barrial (menor a 25 usuarios).
USO RESTRINGIDO
CZ-2: Servicios financieros Bancos, casas de cambio, mutualistas, compañías financieras, compañías de seguros, corredores de bienes raíces, cooperativas de ahorro y crédito, oficinas para transferencia de dinero. **CZ-4: Servicios profesionales y especializados** Oficinas profesionales, laboratorios clínicos, clínicas dentales, servicios de seguridad, oficinas administrativas, agencias de publicidad, espacios de coworking, agencias de viaje, radiodifusoras. correos privados, estudios de grabación **CZ-8: Alojamiento** Hoteles, hostales, dormitorios y departamentos de alquiler**.** **CZ-9:.Comercio servicios spa.** Salas de masaje, gimnasios, spa.
PROHIBIDO
Todas las actividades cuyos Códigos no estén en los Usos anteriores
COMPATIBILIDAD EN LA ZONA D6-4_LA ROTONDA
USO PRINCIPAL

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309
www.portoviejo.gob.ec

CZ-1 Comercio ocasional de productos de aprovisionamiento al por menor Joyerías y relojerías, ópticas, librerías, floristerías, perfumerías y cosméticos, cristalerías, almacenes de artículos de arte, almacenes de artesanías, almacenes de ropa, artículos de cuero, textiles, muebles, electrodomésticos, instrumentos musicales, colchones, juguetes, almacenes de ropa, calzados, servicios de telefonía móvil, artículos para el hogar, artículos para fiestas infantiles, mini mercados, venta de licor, farmacias (únicamente venta de medicamentos y artículos relacionados). **CZ-4: Servicios profesionales y especializados** Oficinas profesionales, laboratorios clínicos, clínicas dentales, servicios de seguridad, oficinas administrativas, agencias de publicidad, espacios de coworking, agencias de viaje, radiodifusoras. correos privados, estudios de grabación
COMPLEMENTARIO
V-1Vivienda: Vivienda unifamiliar aislada, pareada, continúa con retiro frontal, continúa sobre línea de fábrica. **Comercio Zonal C-Z5: Servicios de alimentación** Restaurantes, cafeterías, comidas rápidas **CB: Comercio Barrial** Tiendas de abarrotes, despensas, frigoríficos, panaderías y pastelerías, heladerías, pequeñas farmacias, pequeños centros de copiado, bazar, florerías, papelerías, alojamiento doméstico (pensión), boutique, librería, salón de belleza, peluquería, estudios fotográficos, lavanderías y tintorerías, talleres de relojeros, bancos de barrio, tienda de productos naturistas, oficinas (no mayores a 50m2, en edificios cuyo uso no es exclusivo de oficina), cyber, restaurante barrial (menor a 25 usuarios).
USO RESTRINGIDO
IB-1 Manufacturas Confecciones, talleres fotográficos, marqueterías, alfarerías, talleres de bicicletas (no motocicletas), reparación de calzado, sastrerías, talleres de costura, bordado y tejido, confección de ropa (con excepción de la actividad de prelavado), sombrerías, talabarterías, talleres de cerámica, talleres de producción de artículos de paja, zoga y similares, talleres de encuadernación, imprentas.
PROHIBIDO
Todas las actividades cuyos Códigos no estén en los Usos anteriores
COMPATIBILIDAD EN LA ZONA D6-5- INFLUENCIA DEL PARQUE LA ROTONDA
USO PRINCIPAL
CZ-1 Comercio ocasional de productos de aprovisionamiento al por menor Joyerías y relojerías, ópticas, librerías, floristerías, perfumerías y cosméticos, cristalerías, almacenes de artículos de arte, almacenes de artesanías, almacenes de ropa, artículos de cuero, textiles, muebles, electrodomésticos, instrumentos musicales, colchones, juguetes, almacenes de ropa, calzados, servicios de telefonía móvil, artículos para el hogar, artículos para fiestas infantiles, mini mercados, licorerías (no consumo), farmacias

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309
www.portoviejo.gob.ec

(únicamente venta de medicamentos y artículos relacionados). **CZ-4: Servicios profesionales y especializados** Oficinas profesionales, laboratorios clínicos, clínicas dentales, servicios de seguridad, oficinas administrativas, agencias de publicidad, espacios de coworking, agencias de viaje, radiodifusoras. correos privados, estudios de grabación.
COMPLEMENTARIO
V-1Vivienda: Vivienda unifamiliar aislada, pareada, continua con retiro frontal, continua sobre línea de fábrica **Comercio Zonal C-Z5: Servicios de alimentación** Restaurantes, cafeterías, comidas rápidas **CB: Comercio Barrial** Tiendas de abarrotes, despensas, frigoríficos, panaderías y pastelerías, heladerías, pequeñas farmacias, pequeños centros de copiado, bazar, florerías, papelerías, alojamiento doméstico (pensión), boutique, librería, salón de belleza, peluquería, estudios fotográficos, lavanderías y tintorerías, talleres de relojeros, bancos de barrio, tienda de productos naturistas, oficinas (no mayores a 50m2, en edificios cuyo uso no es exclusivo de oficina), cyber, restaurante barrial (menor a 25 usuarios).
USO RESTRINGIDO
CE-3: Comercio de vehículos y maquinaria liviana y pesada. Venta de vehículos, salas de exhibición de vehículos, locales de arrendamiento de vehículos. **IB-1 Manufacturas** Confecciones, talleres fotográficos, marqueterías, alfarerías, talleres de bicicletas (no motocicletas), reparación de calzado, sastrerías, talleres de costura, bordado y tejido, confección de ropa (con excepción de la actividad de prelavado), sombrarías, talabarterías, talleres de cerámica, talleres de producción de artículos de paja, zoga y similares, talleres de encuadernación, imprentas. **CZ-10. Comercio industrial liviano:** Ferreterías, venta de materiales de construcción (no se acepta venta de material pétreo), materiales eléctricos, pinturas, distribuidoras de agua embotellada**.**
PROHIBIDO
Todas las actividades cuyos Códigos no estén en los Usos anteriores
COMPATIBILIDAD EN LA ZONA D6-6- INFLUENCIA DEL PARQUE LA ROTONDA
USO PRINCIPAL
V-1 Vivienda: Vivienda unifamiliar aislada, pareada, continúa con retiro frontal, continúa sobre línea de fábrica.
COMPLEMENTARIO
CB: Comercio Barrial Tiendas de abarrotes, despensas, frigoríficos, panaderías y pastelerías, heladerías, pequeñas farmacias, pequeños centros de copiado, bazar, florerías, papelerías, alojamiento doméstico (pensión), boutique, librería, salón de belleza, peluquería, estudios fotográficos, lavanderías y tintorerías, talleres de relojeros, bancos de barrio, tienda de productos naturistas, oficinas (no mayores a 50m2, en edificios cuyo uso no es exclusivo de oficina), cyber, restaurante barrial (menor a 25 usuarios).

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309
www.portoviejo.gob.ec

CZ-1 Comercio ocasional de productos de aprovisionamiento al por menor Joyerías y relojerías, ópticas, librerías, floristerías, perfumerías y cosméticos, cristalerías, almacenes de artículos de arte, almacenes de artesanías, almacenes de ropa, artículos de cuero, textiles, muebles, electrodomésticos, instrumentos musicales, colchones, juguetes, almacenes de ropa, calzados, servicios de telefonía móvil, artículos para el hogar, artículos para fiestas infantiles, mini mercados, venta de licor, farmacias (únicamente venta de medicamentos y artículos relacionados). **Comercio Zonal C-Z5: Servicios de alimentación** Restaurantes, cafeterías, comidas rápidas.
USO RESTRINGIDO
CZ-2: Servicios financieros Bancos, casas de cambio, mutualistas, compañías financieras, compañías de seguros, corredores de bienes raíces, cooperativas de ahorro y crédito, oficinas para transferencia de dinero. **CZ-4: Servicios profesionales y especializados** Oficinas profesionales, laboratorios clínicos, clínicas dentales, servicios de seguridad, oficinas administrativas, agencias de publicidad, espacios de coworking, agencias de viaje, radiodifusoras. correos privados, estudios de grabación **CZ-6: Entretenimiento** Bares, discotecas, billares, bar-restaurante nocturno. **CZ-8: Alojamiento** Hoteles, hostales, dormitorios y departamentos de alquiler**.** **CZ-9:.Comercio servicios spa.** Salas de masaje, gimnasios, spa.
PROHIBIDO
Todas las actividades cuyos Códigos no estén en los Usos anteriores
COMPATIBILIDAD EN LA ZONA D6-7- INFLUENCIA DEL PARQUE LA ROTONDA
USO PRINCIPAL
V-1 Vivienda: Vivienda unifamiliar aislada, pareada, continúa con retiro frontal, continúa sobre línea de fábrica.
COMPLEMENTARIO
CB: Comercio Barrial Tiendas de abarrotes, despensa , frigoríficos, panaderías y pastelerías, heladerías, pequeñas farmacias, pequeños centros de copiado, bazar, florerías, papelerías, alojamiento doméstico (pensión), boutique, librería, salón de belleza, peluquería, estudios fotográficos, lavanderías y tintorerías, talleres de relojeros, bancos de barrio, tienda de productos naturistas, oficinas (no mayores a 50m2, en edificios cuyo uso no es exclusivo de oficina), cyber, restaurante barrial (menor a 25 usuarios).
USO RESTRINGIDO
Equipamientos Barriales **CZ-3 Servicio de transporte y comunicaciones:** Estaciones de taxis, garajes y estacionamientos, servicios de empaque y mudanza.
PROHIBIDO
Todas las actividades cuyos Códigos no estén en los Usos anteriores
COMPATIBILIDAD EN LA ZONA D6-8- INFLUENCIA DEL PARQUE LA

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309
www.portoviejo.gob.ec

ROTONDA
USO PRINCIPAL
V-1 Vivienda: Vivienda unifamiliar aislada, pareada, continúa con retiro frontal, continúa sobre línea de fábrica.
COMPLEMENTARIO
CB: Comercio Barrial Tiendas de abarrotes, despensas, frigoríficos, panaderías y pastelerías, heladerías, pequeñas farmacias, pequeños centros de copiado, bazar, florerías, papelerías, alojamiento doméstico (pensión), boutique, librería, salón de belleza, peluquería, estudios fotográficos, lavanderías y tintorerías, talleres de relojeros, bancos de barrio, tienda de productos naturistas, oficinas (no mayores a 50m2, en edificios cuyo uso no es exclusivo de oficina), cyber, restaurante barrial (menor a 25 usuarios). **Comercio Zonal C-Z5: Servicios de alimentación** Restaurantes, cafeterías, comidas rápidas. **CZ-1 Comercio ocasional de productos de aprovisionamiento al por menor** Joyerías y relojerías, ópticas, librerías, floristerías, perfumerías y cosméticos, cristalerías, almacenes de artículos de arte, almacenes de artesanías, almacenes de ropa, artículos de cuero, textiles, muebles, electrodomésticos, instrumentos musicales, colchones, juguetes, almacenes de ropa, calzados, servicios de telefonía móvil, artículos para el hogar, artículos para fiestas infantiles, mini mercados, venta de licor, farmacias (únicamente venta de medicamentos y artículos relacionados).
USO RESTRINGIDO
CZ-4: Servicios profesionales y especializados Oficinas profesionales, laboratorios clínicos, clínicas dentales, servicios de seguridad, oficinas administrativas, agencias de publicidad, espacios de coworking, agencias de viaje, radiodifusoras. correos privados, estudios de grabación **CZ-8: Alojamiento** Hoteles, hostales, dormitorios y departamentos de alquiler**.** **CZ-9:.Comercio servicios spa.** Salas de masaje, gimnasios, spa.
PROHIBIDO
Todas las actividades cuyos Códigos no estén en los Usos anteriores
COMPATIBILIDAD EN LA ZONA D6-9- INFLUENCIA DEL PARQUE LA ROTONDA- GASOLINERA UTM
USO PRINCIPAL
CE-2. Comercio de alto riesgo Gasolineras y autoservicios, almacenes de gas.
PROHIBIDO
Todas las actividades cuyos Códigos no estén en los Usos anteriores

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309
www.portoviejo.gob.ec

Art 169.- Requerimientos a cumplir en el territorio de las áreas de influencia.

1) Se establecen a continuación los condicionantes por estacionamientos, para obtener un número adecuado de estacionamientos en función del número de viviendas:

   a) Un puesto de estacionamiento por cada unidad de vivienda.
   b) Un puesto de estacionamiento por cada dos unidades de vivienda de hasta 100 m2 y un puesto adicional por cada 100 m2 en exceso.
   c) Un puesto de estacionamiento por cada 3 unidades de vivienda en programas que demuestren ser de interés social siempre que su área no exceda a 80 m2.

1.1 TERRAZAS, RETIROS Y ESTACIONAMIENTOS

Los edificios a ser enajenados en propiedad horizontal contarán mínimo con un estacionamiento por cada unidad de vivienda de 120 m2 y un espacio adicional por cada 90 m2 de exceso.

Los edificios de vivienda de interés social contarán mínimo con un puesto de estacionamiento por cada 3 unidades de vivienda.

1.2 ESTACIONAMIENTOS EN OFICINAS

Su número estará determinado a razón de un (1) puesto por cada cincuenta m2 (50 m2) de área neta de oficinas, o fracción mayor de cuarenta (40) m2.

1.3 ESTACIONAMIENTOS EN COMERCIOS

El número de puestos de estacionamiento por área neta de comercios estará de acuerdo a las siguientes relaciones:

a) Un puesto por cada 40 m2 para locales individuales de hasta 200 m2.
b) Un puesto por cada 30 m2 de local para áreas que agrupen comercios mayores
c) Cuatro (4) unidades en sistema de centro comercial o similar.
d) Un puesto por cada 25 m2 de local para supermercados o similares cuya área de venta será mayor a 400 m2.
e) Un puesto por cada 15 m2 de local para supermercados o similares cuya área de venta sea mayor a 400 m2.

2. Respecto a la ocupación y mantenimiento del espacio público:

2.1 Los propietarios de los predios que se encuentran en el área de influencia del Parque La Rotonda, deben realizar mantenimientos de limpieza en el espacio público del frente del terreno que les pertenece, en complemento con las actividades de limpieza (barrido y recolección) municipal.

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309
www.portoviejo.gob.ec

2.2 No realizar ningún tipo de tala de árboles, salvo con los permisos correspondientes del ministerio del Ambiente, y con el reemplazo de otra especie arbustiva nativa que minimice los impactos negativos del anterior árbol.

2.3 Aplicar lo determinado en la Ordenanza que regula la Ocupación del Espacio Público del cantón Portoviejo, en sus artículos 12, 14, 16 y 17.

Art 12 (OBLIGACIONES, 12.4.- Mantener limpias las cercas o verjas de sus solares y las fachadas de las edificaciones, incluido los tumbados de los portales para lo cual deben necesariamente limpiarlos íntegra y periódicamente, y especialmente en los meses de septiembre, octubre y diciembre. 12.5.- Pintar las edificaciones, incluyendo fachadas laterales, cercas, y verjas de solares obligatoriamente una vez cada dos años, o cuando el aspecto general del inmueble no esté acorde con la adecuada presentación que el sector de la ciudad requiera.)

Art. 14 (OBLIGACIÓN DE MANTENER LIMPIO EL ESPACIO PÚBLICO.- Es obligación de los usufructuarios o propietarios de inmuebles mantener limpio el espacio público correspondiente a la medida de su lindero frontal. Esta obligación no se limitará únicamente a eximirse de arrojar desechos, sino la de realizar las acciones de barrido correspondientes para que éste se mantenga limpio, (tratándose de una vía pública, incluyendo la cuneta formada entre la acera y la calle o cinta gotera…)

Art. 16 (INMUEBLES ABANDONADOS O DESOCUPADOS.- Cuando el evidente estado de abandono de un inmueble, impida de alguna manera el libre tránsito vehicular o peatonal, provoque inseguridad o peligro inminente a peatones o vehículos, o atenten contra el ornato del sector, el GAD Portoviejo citará a quien conste como propietario o posesionario en el catastro municipal para remediar la situación en un plazo máximo de 60 días contados a partir de la firma de la correspondiente acta de compromiso…)

Art. 17 (LOS SOLARES BALDÍOS.- Los propietarios o posesionarios de solares baldíos, con o sin cerramiento, que estuvieren en evidente estado de abandono, afectando al vecindario por obstruir el libre tránsito, perjudicando la salud en razón de los olores que emane, por la maleza o por la inseguridad que se genere, tendrán la obligación de subsanar la afectación en un plazo máximo de 10 días, contados a partir de la notificación emitida por la autoridad juzgadora municipal correspondiente...).

Nota: Artículos innumerado incorporado según el artículo 6 de la Ordenanza reformatoria del capítulo II del título V de la ordenanza que regula el desarrollo y ordenamiento territorial del cantón Portoviejo (define los usos de las áreas de influencia del parque la rotonda, considerando al parque como zona especial turística. 2017-08-23)

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309
www.portoviejo.gob.ec

CAPÍTULO III
DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS

Nota: Nombre del capítulo cambiado según el artículo 8 de la Ordenanza Reformatoria al Título V y VI de la Ordenanza que regula el Desarrollo y el Ordenamiento territorial del Cantón Portoviejo (2017-12-29)

Art. 170.- La Normas urbanísticas determina la forma de ocupación, lote mínimo, frente mínimo, retiro frontal, retiros laterales, retiro posterior, altura máxima de edificación, coeficiente de ocupación del suelo y coeficiente de utilización del suelo.

Art. 171.- La Normas urbanísticas de los ejes viales afectará a los lotes que tengan su frente hacia el eje vial y hasta un fondo máximo de cuarenta metros, medidos a partir del frente del lote.

Cuando un lote tenga dos o más zonificaciones, podrá acogerse a la de mayor altura, pero respetará las condiciones de ocupación y retiros de cada vía.

Art. 172.- Para la codificación de las normas urbanísticas, se establece un código alfanumérico compuesto de dos siglas y tres dígitos, cuyos significados son los siguientes:

a) La primera sigla identifica el uso general del suelo:
V: Vivienda,
C: Comercio,
Y: Industria
E: Equipamiento
P: Protección ambiental y ecológica

b) La segunda sigla identifica la forma de ocupación:
A: Aislada,
B: Pareada,
C: Continua con retiro frontal,
D: Continua sobre línea de fábrica,
F: Continúa sobre línea de fábrica con portales.

c) Los primeros dígitos (dos o tres) identifican la dimensión del lote mínimo:
1,50 lote mínimo de 150 m2.
20 lote mínimo de 200 m2.
30 lote mínimo de 300 m2.
50 lote mínimo de 500 m2.
100 lote mínimo de 1000 m2.
500 lote mínimo de 5000 m2

d) El último dígito determina el número máximo de pisos:
2: máximo dos pisos
3: máximo tres pisos
4: máximo cuatro pisos

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309
www.portoviejo.gob.ec

6: máximo seis pisos
8: máximo ocho pisos
10: máximo diez pisos

Nota: Artículo sustituido según el artículo 9 de la Ordenanza Reformatoria al Título V y VI de la Ordenanza que regula el Desarrollo y el Ordenamiento territorial del Cantón Portoviejo (2017-12-29)

Art. 173.- Los diferentes formas de ocupación de suelo y su edificabilidad se detallan en los siguientes cuadros:

CUADRO 3		NORMAS URBANISTICAS DE OCUPACIÓN DE SUELO Y EDIFICABILIDAD PARA EL ÁREA URBANA DE LA CIUDAD DE PORTOVIEJO												
CÓDIGO	FORMA DE OCUPACIÓN	LOTE MÍNIMO	FRENTE MÍNIMO	RELACIÓN LOTE frente-fondo	ALTURA MÁXIMA		Coeficiente de Ocupación del suelo	Coeficiente de Utilización del Suelo	RETIROS MÍNIMO					ESTACIONAMIENTO
					AM	AM			RM	RM	RM	RM	RM	
VIVIENDA	FO	LM	FM	PL	Pisos	Metros	COS	CUS	F	L	L	P	EB	E
VA203	A AISLADA	200	12	1 -1,4	3	10	0,40	1,20	3	3	3	3	6	UNO POR CADA TRES VIVIENDA
VA204		200	12	1 - 1,4	4	14	0,40	1,60	5	3	3	3	6	
VA303		300	12	1- 2	3	10	0,40	1,20	5	3	3	3	6	UN ESTACIONAMIENTO POR CADA UNIDAD DE VIVIENDA
VA304		300	12	1- 2	4	14	0,40	1,60	5	3	3	3	6	
VA306		300	12	1- 2	6	20	0,40	2,40	5	3	3	3	6	
VA503		500	15	1- 2	3	10	0,40	1,20	5	3	3	3	6	
VA504		500	15	1- 2	4	14	0,40	1,60	5	3	3	3	6	
VA506		500	15	1- 2	6	20	0,40	2,40	5	3	3	3	6	
VA508		500	15	1- 2	8	26	0,40	3,20	5	3	3	3	6	
VA510		500	15	1- 2	10	32	0,40	4,00	5	3	3	3	6	
VAA1003		1000	20	1 - 2,5	3	10	0,20	0,60	5	3	3	3	6	
VAA5002		5000	40	1-3	2	7	0,10	0,20	5	3	3	3	6	
VB 203	B PAREADA	200	10	1-2	3	10	0,50	1,50	5	3	0	3	6	UNO POR CADA TRES VIVIENDAS
VC3 1,503	CONTINUA CON RETIRO FRONTAL	150	07	1-3	3	10	0,70	2,10	3	0	0	3	6	UNO POR CADA TRES UNIDADES DE VIVIENDA
VC3 1,504		150	07	1-3	4	14	0,70	2,80	3	0	0	3	6	
VC3 204		200	08	1-3	4	14	0,60	2,40	3	0	0	3	6	
VC3 206		200	08	1-3	6	20	0,60	3,60	3	0	0	3	6	
VC3 304		300	9,5	1-3	4	14	0,60	2,40	3	0	0	3	6	UN ESTACIONAMIENTO POR CADA UNIDAD DE VIVIENDA
VC3 306		300	9,5	1-3	6	20	0,60	3,60	3	0	0	3	6	
VC3 510		500	13	1-3	10	32	0,60	6,00	3	0	0	3	6	
VC5 303		300	9,5	1-3	3	10	0,60	1,80	5	0	0	3	6	
VC5 306		300	9,5	1-3	6	20	0,60	3,60	5	0	0	3	6	
VC5 503		500	13	1-3	3	10	0,60	1,80	5	0	0	3	6	
VC5 510		500	13	1-3	10	32	0,60	6,00	5	0	0	3	6	
VD1, 503	D CONTINUA SOBRE LÍNEA DE FABRICA	150	07	1 – 3	3	10	0,70	2,10	0	0	0	3	6	UNO POR CADA TRES VIVIENDAS
VD1, 504		150	07	1 – 3	4	14	0,70	2,80	0	0	0	3	6	
VD 303		300	9,5	1 – 3	3	10	0,60	1,80	0	0	0	3	6	UNO POR CADA UNIDAD DE VIVIENDA
VD 304		300	9,5	1 – 3	4	14	0,60	2,40	0	0	0	3	6	
VF 203	F CONTINUA SOBRE LÍNEA DE	200	08	1 – 3	3	10	0,70	2,10	0	0	0	3	6	UNO POR CADA TRES UNIDADES DE VIVIENDAS
VF 204		200	08	1 – 3	4	14	0,70	2,80	0	0	0	3	6	
VF 206		200	08	1 – 3	6	20	0,60	3,60	0	0	0	3	6	
VF 304		300	9,5	1 – 3	4	14	0,60	2,40	0	0	0	3	6	UNO POR CADA UNIDAD DE VIVIENDA
VF 306		300	9,5	1 – 3	6	20	0,60	3,60	0	0	0	3	6	
VF 508		500	13	1 – 3	8	26	0,60	4,80	0	0	0	3	6	

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309
www.portoviejo.gob.ec

VF 510	FABRICA CON PORTALES	500	13	1 – 3	10	32	0,60	6,00	0	0	0	3	6	
NOTA: Las edificaciones destinadas a comercio, equipamiento e industrias; deben respetar las normas de: forma de ocupación, lote mínimo, retiros, altura máxima de edificaciones, coeficiente de ocupación del suelo y coeficiente de utilización del suelo, la zona donde se van a implantar, así como, lo establecido en el cuadro de compatibilidades de usos de suelo por impacto de las actividades urbanas.														

CUADRO 4		**NORMAS URBANISTICAS DE OCUPACIÓN DE SUELO Y EDIFICABILIDAD ESPECIALES PARA CIERTAS EDIFICACIONES (ESTACIONES DE SERVICIOS Y GASOLINERAS; MECÁNICAS AUTOMOTRICES, MECÁNICAS EN GENERAL, VULCANIZADORAS Y LAVADORAS)**												
CÓDIGO	**FORMA DE OCUPACIÓN**	**LOTE MÍNIMO**	**FRENTE MÍNIMO**	**RELACIÓN LOTE frente-fondo**	**ALTURA MÁXIMA**		**Coeficiente de Ocupación del suelo**	**Coeficiente de Utilización del Suelo**	**RETIROS MÍNIMO**					**ESTACIONAMIENTO**
					AM	AM			RM	RM	RM	RM	RM	
CE1-802	CE COMERCIO ESPECIAL	800	20	1-2	2	10	0,50	1,00	5	3	3	3	3	CUATRO
CE-2AU 902		900	30	1-1	2	10	0,50	1,00	5	3	3	3	3	CINCO
CE-2GU 1202		1200	30	1-2	2	10	0,50	1,00	5	3	3	3	3	CINCO
CE-2CR 2502		2500	50	1-1	2	10	0,50	1,00	5	3	3	3	3	CINCO
CE-2AR 2752		2750	50	1-1	2	10	0,50	1,00	5	3	3	3	3	CINCO
Y-1 ITA	Y INDUSTRIA	400	15	1-2	2	10	0,50	1,00	5	3	3	3	3	DOS
Y-1 ITA V		400	15	1-2	2	10	0,50	1,00	5	3	3	3	3	DOS
Y-1 IP		800	20	1-2	2	10	0,50	1,00	5	3	3	3	3	CUATRO
Y-2 IM		1500	30	1-2	2	10	0,50	1,00	5	3	3	3	3	OCHO
Y-2 AB		400	15	1-2	2	10	0,50	1,00	5	3	3	3	3	DOS
Y-3 CI		6000	60	1-2	2	10	0,50	1,00	5	3	3	3	3	TREINTA
NOTA: Las edificaciones destinadas a comercio, equipamiento e industrias; deben respetar las normas de: forma de ocupación, lote mínimo, retiros, altura máxima de edificaciones, coeficiente de ocupación del suelo y coeficiente de utilización del suelo, la zona donde se van a implantar, así como, lo establecido en el cuadro de compatibilidades de usos de suelo por impacto de las actividades urbanas.														

ITA Talleres Artesanales
ITA V Talleres Artesanales y Viviendas Incorporadas
IP Pequeña Industria
IM Mediana Industria
AB Almacenes Bodegas
CY Comercio Industrial
CI Conjuntos Industriales

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309
www.portoviejo.gob.ec

CUADRO 5		NORMAS URBANISTICAS DE OCUPACIÓN DE SUELO Y EDIFICABILIDAD PARA EL ÁREA URBANA DE PICOAZA												
CÓDIGO	FORMA DE OCUPACIÓN	LOTE MÍNIMO	FRENTE MÍNIMO	RELACIÓN LOTE frente-fondo	ALTURA MÁXIMA		Coeficiente de Ocupación del suelo	Coeficiente de Utilización del Suelo	RETIROS MÍNIMO					ESTACIO-NAMIENTO
					AM	AM			RM	RM	RM	RM	RM	
VIVIENDA	FO	LM	FM	PL	Pisos	Metros	COS	CUS	F	L	L	P	EB	E
VA 1,503	A AISLADA	150	9	1-2	3	10	0,37	1,10	3	2	2	3	3	UNO POR CADA TRES VIVIENDA
VA503		500	15,5	1-2	3	10	0,45	1,35	5	3	3	3	3	
VB 203	B PAREADA	200	10	1-2	3	10	0,49	1,47	3	3	0	3	3	
VC 1,503	C CONTINUA CON RETIRO FRONTAL	150	7	1-3	3	10	0,70	2,1	3	0	0	3	3	
VC 1,504		150	7	1-3	4	13	0,70	2,8	3	0	0	3	3	
VC203		200	8	1-3	3	10	0,75	2,25	3	0	0	3	3	
VD – 0,803	D CONTINUA CON SOBRE LINEA DE FABRICA	80	5	1-3	3	10	0,8	2,4	0	0	0	3	3	
VF – 1,504	F CONTINUA SOBRE LINEA DE FABRICA CON PORTALES	150	7	1-3	4	13	O,85	2,55	0	0	0	3	3	
VF - 205		200	10	1-3	5	16	0,85	4,25	0	0	0	3	3	
NOTA: Las edificaciones destinadas a comercio, equipamiento e industrias; deben respetar las normas de: forma de ocupación, lote mínimo, retiros, altura máxima de edificaciones, coeficiente de ocupación del suelo y coeficiente de utilización del suelo, la zona donde se van a implantar, así como, lo establecido en el cuadro de compatibilidades de usos de suelo por impacto de las actividades urbanas.														

Retiro Mínimo: **RM**
Frontal: **F**
Lateral**: L**
Lateral: **L**
Posterior: **P**
Entre Bloque: **EB**

Nota: Artículo sustituido según el artículo 10 de la Ordenanza Reformatoria al Título V y VI de la Ordenanza que regula el Desarrollo y el Ordenamiento territorial del Cantón Portoviejo (2017-12-29)

Art. 174.- Cuando las normas urbanísticas de ocupación de suelo y edificabilidad establezcan retiros que se contrapongan al estado de consolidación de una calle, manzana o sector, la Dirección de Avalúos, Ordenamiento Territorial y Gestión del Suelo, o quien haga sus veces, determinará el retiro correspondiente de acuerdo a la imagen urbana predominante.

Nota: Artículo sustituido según el artículo 11 de la Ordenanza Reformatoria al Título V y VI de la Ordenanza que regula el Desarrollo y el Ordenamiento territorial del Cantón Portoviejo (2017-12-29)

Art. 175.-En el caso de que existan lotes originados como consecuencia del crecimiento no planificado del territorio, cuyas áreas y medidas no cumplan con lo establecido en las normas urbanísticas del sector, la Dirección de Avalúos, Ordenamiento Territorial y Gestión del

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309
www.portoviejo.gob.ec

Suelo, o quien haga sus veces, determinará las condiciones con las cuales deberán cumplir para obtener la respectiva aprobación municipal.

Nota:
Frase sustituida por el artículo 9 de la Ordenanza que Contiene la Cuarta Reforma a la Ordenanza de Reglamentación del Área Urbana y Rural del Cantón Portoviejo (2016-12-12)

Nota:
Artículo reformado por el Art. 2 de la Ordenanza que Contiene la Segunda Reforma a la Ordenanza de Reglamentación del Área Urbana y Rural del Cantón Portoviejo, aprobada en segundo debate el 16/06/2015.

Art. 176.- Las edificaciones que se encuentran dentro del inventario del Patrimonio Cultural de la ciudad de Portoviejo, con la clasificación de edificaciones reconocidas como patrimonio cultural, prevalecerán sobre las formas de ocupación del suelo y edificabilidad del sector; y las características de la edificación existente.

Nota: Frase sustituida según el artículo 12 de la Ordenanza Reformatoria al Título V y VI de la Ordenanza que regula el Desarrollo y el Ordenamiento territorial del Cantón Portoviejo (2017-12-29)

Para intervenir en estas edificaciones se requerirá previamente un informe de la Dirección Nacional de Patrimonio Cultural.

Art. 177.- Para realizar edificaciones, urbanizaciones u otros estudios en las áreas de influencia del aeropuerto, se requerirá previamente un informe de la Dirección de Aviación Civil.

CUADRO 3		ZONIFICACIÓN DEL ÁREA URBANA DE LA CIUDAD DE PORTOVIEJO												
CÓDIGO	FORMA DE OCUPACIÓN	LOTE MÍNIMO	FRENTE MÍNIMO	RELACIÓN LOTE frente-fondo	ALTURA MÁXIMA		Coeficiente de Ocupación del suelo	Coeficiente de Utilización del Suelo	RETIROS MÍNIMO					ESTACIO-NAMIENTO
					AM	AM			RM	RM	RM	RM	RM	
VIVIENDA	FO	LM	FM	PL	Pisos	Metros	COS	CUS	F	L	L	P	EB	E
VA2003	A AISLADA	200	12	1 -1,4	3	10	0,40	1,20	3	3	3	3	6	UNO POR CADA TRES VIVIENDA
VA2004		200	12	1 - 1,4	4	14	0,40	1,60	5	3	3	3	6	
VA303		300	12	1- 2	3	10	0,40	1,20	5	3	3	3	6	UN ESTACIONAMIENTO POR CADA UNIDAD DE VIVIENDA
VA304		300	12	1- 2	4	14	0,40	1,60	5	3	3	3	6	
VA306		300	12	1- 2	6	20	0,40	2,40	5	3	3	3	6	
VA503		500	15	1- 2	3	10	0,40	1,20	5	3	3	3	6	
VA504		500	15	1- 2	4	14	0,40	1,60	5	3	3	3	6	
VA506		500	15	1- 2	6	20	0,40	2,40	5	3	3	3	6	
VA508		500	15	1- 2	8	26	0,40	3,20	5	3	3	3	6	
VA510		500	15	1- 2	10	32	0,40	4,00	5	3	3	3	6	
VAA1003		1000	20	1 - 2,5	3	10	0,20	0,60	5	3	3	3	6	
VB 203	B PAREADA	200	10	1-2	3	10	0,50	1,50	5	3	0	3	6	UNO POR CADA TRES VIVIENDAS
VC3 1,503	CONTINUA CON RETIRO FRONTAL	150	07	1-3	3	10	0,70	2,10	3	0	0	3	6	UNO POR CADA TRES UNIDADES DE VIVIENDA
VC3 1,504		150	07	1-3	4	14	0,70	2,80	3	0	0	3	6	
VC3 204		200	08	1-3	4	14	0,60	2,40	3	0	0	3	6	
VC3 206		200	08	1-3	6	20	0,60	3,60	3	0	0	3	6	
VC3 304		300	9,5	1-3	4	14	0,60	2,40	3	0	0	3	6	UN ESTACIONA
VC3 306		300	9,5	1-3	6	20	0,60	3,60	3	0	0	3	6	

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309
www.portoviejo.gob.ec

VC3 510		500	13	1-3	10	32	0,60	6,00	3	0	0	3	6	MIENTO POR CADA UNIDAD DE VIVIENDA
VC5 303		300	9,5	1-3	3	10	0,60	1,80	5	0	0	3	6	
VC5 306		300	9,5	1-3	6	20	0,60	3,60	5	0	0	3	6	
VC5 503		500	13	1-3	3	10	0,60	1,80	5	0	0	3	6	
VC5 510		500	13	1-3	10	32	0,60	6,00	5	0	0	3	6	
VD1, 503	D CONTINUA	150	07	1 – 3	3	10	0,70	2,10	0	0	0	3	6	UNO POR CADA TRES VIVIENDAS
VD1, 504		150	07	1 – 3	4	14	0,70	2,80	0	0	0	3	6	
VD 303	SOBRE LÍNEA DE FABRICA	300	9,5	1 – 3	3	10	0,60	1,80	0	0	0	3	6	UNO POR CADA UNIDAD DE VIVIENDA
VD 304		300	9,5	1 – 3	4	14	0,60	2,40	0	0	0	3	6	
VF 203	F CONTINUA SOBRE LÍNEA DE FABRICA CON PORTALES	200	08	1 – 3	3	10	0,70	2,10	0	0	0	3	6	UNO POR CADA TRES UNIDADES DE VIVIENDAS
VF 204		200	08	1 – 3	4	14	0,70	2,80	0	0	0	3	6	
VF 206		200	08	1 – 3	6	20	0,60	3,60	0	0	0	3	6	
VF 304		300	9,5	1 – 3	4	14	0,60	2,40	0	0	0	3	6	UNO POR CADA UNIDAD DE VIVIENDA
VF 306		300	9,5	1 – 3	6	20	0,60	3,60	0	0	0	3	6	
VF 508		500	13	1 – 3	8	26	0,60	4,80	0	0	0	3	6	
VF 510		500	13	1 – 3	10	32	0,60	6,00	0	0	0	3	6	
NOTA: Las edificaciones destinadas a comercio, equipamiento e industrias; deben respetar las normas de: forma de ocupación, lote mínimo, retiros, altura máxima de edificaciones, coeficiente de ocupación del suelo y coeficiente de utilización del suelo, la zona donde se van a implantar, así como, lo establecido en el cuadro de compatibilidades de usos de suelo por impacto de las actividades urbanas.														

CAPÍTULO IV
NORMAS GENERALES DE DESARROLLO URBANO

SECCIÓN I
DE LA DIVISIÓN DEL SUELO

Art. 178.- El fraccionamiento, partición o subdivisión.- Son procesos mediante los cuales un predio se subdivide en varios, por iniciativa pública o privada. Se podrá llevar a cabo mediante un plan parcial y unidades de actuación urbanística. En el caso que se haga sin una unidad de actuación urbanística se aplicará lo dispuesto en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Nota: Artículo modificado de acuerdo a lo establecido en el artículo 57 de la LOOTUGS.

Todo fraccionamiento, partición o subdivisión del suelo, se sujetará a las disposiciones sobre el uso del suelo establecido en este Título y a las normas generales de esta sección, sin perjuicio de las excepciones establecidas en la presente normativa.

Nota: Artículo sustituido según el artículo 13 de la Ordenanza Reformatoria al Título V y VI de la Ordenanza que regula el Desarrollo y el Ordenamiento territorial del Cantón Portoviejo (2017-12-29)

Art. 179.- Fraccionamiento del suelo urbano o suelo rural de expansión urbana: El GAD Municipal del Cantón Portoviejo, en cualquier división o fraccionamiento de suelo rural de expansión urbana o suelo urbano, exigirá que el propietario dote a los predios resultantes de infraestructura básica y vías de acceso, los que serán entregados al Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano. Según el caso, se aplicará el régimen de propiedad horizontal y demás normas de convivencia existentes para el efecto, que se regularán mediante esta normativa.
Nota: Artículo agregado de acuerdo a lo establecido en el artículo 470, inciso 1 del COOTAD.

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309
www.portoviejo.gob.ec

Art. 180.- Fraccionamiento agrícola: Considérese fraccionamiento agrícola el que afecta a terrenos situados en zonas rurales destinados a cultivos y explotación agropecuaria. De ninguna manera se podrá fraccionar bosques, humedales y otras áreas consideradas ecológicamente sensibles de conformidad con la Ley.

Nota: Artículo agregado de acuerdo a lo establecido en el artículo 471 del COOTAD."

Nota: Artículos in numerados agregados según el artículo 14 de la Ordenanza Reformatoria al Título V y VI de la Ordenanza que regula el Desarrollo y el Ordenamiento territorial del Cantón Portoviejo (2017-12-29)

Art. 181.- Sistema vial para fraccionamientos, partición o subdivisión del suelo .- Todo fraccionamiento, partición o subdivisión del suelo debe contemplar un sistema vial de uso público integrado al trazado de vías existentes, a los proyectos viales aprobados por el GAD Municipal y a las especificaciones contenidas en los cuadros del artículo 124 del presente Título en lo referente a características mínimas de las vías, a las normas establecidas en la Ley de Caminos y derechos de vías del sistema nacional de autopistas y zonas de protección de líneas de transmisión eléctrica.

Nota: Artículo sustituido según el artículo 15 de la Ordenanza Reformatoria al Título V y VI de la Ordenanza que regula el Desarrollo y el Ordenamiento territorial del Cantón Portoviejo (2017-12-29)

Art. 182.- Los proyectos de urbanizaciones deberán sujetarse a las normas y disposiciones sobre redes de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica y teléfonos establecidas por los organismos competentes y someterse a la aprobación previa de éstos. El urbanizador construirá y entregará sin costo al GAD Portoviejo las redes de infraestructura.

Art. 183.- Trazado de lotes.- En todo fraccionamiento, partición o subdivisión del suelo, los lotes tendrán un trazado perpendicular a las vías, salvo que las características del terreno obliguen a otra solución técnica, tendrán la superficie y el frente mínimos establecidos en la zonificación respectiva.

No se aceptarán lotes en terrenos cuyas pendientes sean iguales o superiores al 50% (27 grados), a menos que presenten justificativos técnicos que demuestren la bondad del suelo en relación con riesgos de prevención y protección ante deslizamientos.

En todo fraccionamiento, partición o subdivisión del suelo los lotes esquineros tendrán un 20% más de área que la estipulada en las normas urbanísticas con la finalidad de compensar el área útil en relación a otros predios.

Nota: Artículo sustituido según el artículo 16 de la Ordenanza Reformatoria al Título V y VI de la Ordenanza que regula el Desarrollo y el Ordenamiento territorial del Cantón Portoviejo (2017-12-29)

Art. 184.- Área verde, comunitaria y vía. - En las subdivisiones y fraccionamientos sujetos o derivados de una autorización administrativa de urbanización, el urbanizador deberá realizar las obras de urbanización, habilitación de vías, áreas verdes y comunitarias, y dichas áreas

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309
www.portoviejo.gob.ec

deberán ser entregadas, por una sola vez, en forma de cesión gratuita y obligatoria al Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano como bienes de dominio y uso público.

Se entregará como mínimo el quince por ciento (15%) calculado del área útil urbanizable del terreno o predio a urbanizar en calidad de áreas verdes y equipamiento comunitario, de acuerdo a lo establecido por la planificación municipal, destinando exclusivamente para áreas verdes al menos el cincuenta por ciento de la superficie entregada.

La entrega de áreas verdes, comunitarias y de vías no excederá del treinta y cinco por ciento (35%) del área útil urbanizable del terreno o predio.

Nota: Artículo sustituido de acuerdo a lo establecido en el artículo 424 del COOTAD.

Nota: Artículo sustituido según el artículo 17 de la Ordenanza Reformatoria al Título V y VI de la Ordenanza que regula el Desarrollo y el Ordenamiento territorial del Cantón Portoviejo (2017-12-29)

Art. 185.- Ubicación de áreas verdes y comunales: Las áreas destinadas para zonas verdes y equipamiento comunal se ubicarán con acceso a una vía. El frente de esta área no podrá ser inferior al mínimo establecido por las normas urbanísticas de ocupación del suelo y edificabilidad del sector.

Estas zonas deben estar consolidadas entre sí o por separado, pero en un mismo cuerpo de terreno.

Art. 186.- Compensación por entrega de áreas verdes: En el caso de predios con una superficie inferior a tres mil metros cuadrados (3000 m2), El GAD Municipal del Cantón Portoviejo, podrá optar por exigir la entrega del 15% del área útil del terreno en calidad de áreas verdes y equipamiento comunitario o su compensación en dinero según el avalúo catastral del porcentaje antes indicado, para lo cual se aplicará lo siguiente:

- Si el porcentaje de contribución es igual o mayor al lote mínimo establecido en las normas urbanísticas del sector, se podrá entregar el 15 % del área útil del predio en terreno o se compensará con el pago en valor monetario según el avalúo catastral.

Con estos recursos la municipalidad deberá crear un fondo para la adquisición de áreas verdes, equipamiento comunitario y obras para su mejoramiento.

Nota: Artículo agregado de acuerdo a lo establecido en el artículo 424 del COOTAD."

Nota: Artículos in numerados agregados según el artículo 18 de la Ordenanza Reformatoria al Título V y VI de la Ordenanza que regula el Desarrollo y el Ordenamiento territorial del Cantón Portoviejo (2017-12-29)

Art. 187.- Excepciones para la entrega de áreas verdes y comunales: No se exigirá el establecimiento de áreas verdes y comunales en los siguientes casos:

a) Cuando se fraccionen tierras rurales con fines de partición hereditaria, donación o venta, siempre y cuando no se destinen para urbanización y lotización.

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309
www.portoviejo.gob.ec

b) Cuando los predios a fraccionarse sean producto de divisiones anteriores en las cuales se haya contribuido con el 15% para áreas comunales y verdes.
c) Cuando el fraccionamiento, partición o subdivisión del suelo sea realizados por actos aprobados por el GAD Municipal del Cantón Portoviejo, tales como expropiaciones u otros actos previstos en el ordenamiento territorial.

Nota: Artículos sustituido según el artículo 19 de la Ordenanza Reformatoria al Título V y VI de la Ordenanza que regula el Desarrollo y el Ordenamiento territorial del Cantón Portoviejo (2017-12-29).

Art. 188.- Áreas no aptas para espacios verdes y comunales.- No pueden ser destinadas para espacios verdes y comunales, las áreas afectadas por vías, líneas de alta tensión, canales abiertos, riberas de ríos, las vecinas a terrenos inestables, las zonas inundadles o que presenten pendientes superiores al 50%, a menos que se encuentren aterrizadas las áreas comunales o los espacios verdes, o que el urbanista asegure su construcción, con garantía a elección del GAD Portoviejo, quien determinará el tipo y su monto.

Cuando las áreas de afectación sean mayores al 30% de la superficie total del predio, no se exigirán áreas verdes sino, únicamente, el equipamiento del área comunal determinado por las normas respectivas, el mismo que se localizará en el área urbanizable.

Nota: Nombre del artículo agregado según el artículo 20 de la Ordenanza Reformatoria al Título V y VI de la Ordenanza que regula el Desarrollo y el Ordenamiento territorial del Cantón Portoviejo (2017-12-29)

Art. 189.- Las áreas destinadas para zonas verdes y de equipamiento comunal deberán ser entregadas al GAD Portoviejo totalmente terminadas, de acuerdo al proyecto aprobado y previo informe de la Dirección de Avalúos, Ordenamiento Territorial y Gestión del Suelo, o quien haga sus veces. El urbanizador además arborizará las áreas verdes de veredas y parterres con variedades forestales propias de la zona.

Nota: Frase sustituida por el artículo 9 de la Ordenanza que Contiene la Cuarta Reforma a la Ordenanza de Reglamentación del Área Urbana y Rural del Cantón Portoviejo (2016-12-12)

El mantenimiento de las áreas verdes y comunales es responsabilidad del urbanizador hasta que éstas sean entregadas al GAD Portoviejo. Con posterioridad al traspaso de dominio, se suscribirá con los representantes del sector un convenio de colaboración mutua para el cuidado y mantenimiento de estos bienes de dominio público de propiedad de la Municipalidad.

Art. 190.- Si el predio limita o está atravesado por el Río Portoviejo, se mantendrá una franja de protección de 50 metros de ancho de uso público, medidos horizontalmente desde la ribera, constituyéndose en retiro obligatorio libre de construcción, al que las empresas de servicios públicos tendrán libre acceso para su mantenimiento.

Art. 191.- Superficie mínima: Las superficies mínimas en los fraccionamientos de suelo rural de expansión urbana o suelo urbano se sujetarán a lo establecido en las normas

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309
www.portoviejo.gob.ec

urbanísticas de ocupación de suelo y edificabilidad de cada sector, sin perjuicio de las excepciones establecidas en el artículo 76 de este Título.

Esta superficie podrá ser inferior al lote mínimo establecido en cada sector, en los siguientes casos:

a) En herencia, división de hecho o división judicial**,** el tamaño del lote mínimo será de 150 m2, con un frente mínimo de 8 m para lotes medianeros y un frente mínimo de 10 metros para lotes esquineros.
b) Para proyectos de urbanización se admitirá un lote mínimo de 120 m2 con un frente mínimo de 7m para lotes medianeros y un frente mínimo de 9m en lotes esquineros.
c) Para proyectos de urbanización de interés social calificados por el órgano rector nacional en materia de hábitat y vivienda., se admitirán lotes de $105m^{2,}$ con un frente mínimo de 7m.

Se exceptúan los casos de planes parciales de iniciativa pública, privada o mixta, que se desarrollen en coparticipación con el órgano gestor de vivienda de la municipalidad, en los cuales el lote mínimo de la vivienda podrá variar, siempre y cuando sea compensado en la mejora de estándares urbanísticos, tales como áreas verdes adicionales o espacios comunitarios y se gestionen como conjuntos habitacionales integrados.

Nota: Artículo sustituido según el artículo 21 de la Ordenanza Reformatoria al Título V y VI de la Ordenanza que regula el Desarrollo y el Ordenamiento territorial del Cantón Portoviejo (2017-12-29)

Art. 192.- Las urbanizaciones que resultan de la aplicación de los procedimientos de excepción para el reconocimiento legal y la regularización de los asentamientos populares existentes y futuros en áreas urbanas, estarán sujetas a reglamentación particular y se rigen por ordenanzas especiales.

Nota:
Artículo sustituido por el artículo 2 de la Ordenanza que Contiene la Cuarta Reforma a la Ordenanza de Reglamentación del Área Urbana y Rural del Cantón Portoviejo (2016-12-12)

Art. 193.- Prohibición de subdivisión.- Los lotes de la urbanización no podrán ser subdivididos en otros de menor tamaño a los estipulados en el proyecto aprobado, ni aun a título de participaciones sucesorias. Esta condición constara en todos los instrumentos públicos por los cuales se verifique el traspaso de dominio en cualquier tiempo.

Nota: Artículo in numerado agregado según el artículo 22 de la Ordenanza Reformatoria al Título V y VI de la Ordenanza que regula el Desarrollo y el Ordenamiento territorial del Cantón Portoviejo (2017-12-29)

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309
www.portoviejo.gob.ec

SECCIÓN II
DE LOS PROGRAMAS DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

Art. 194.-Vivienda de interés social.- La vivienda de interés social es aquella adecuada y digna que garantiza el derecho a la vivienda cumpliendo con condiciones de habitabilidad y servicios básicos indispensables, dirigidas a quienes pertenecen a uno de los grupos de atención prioritaria y a la población en situación de pobreza o vulnerabilidad, que residen en el Cantón, las mismas que por su precio son susceptibles de adquisición

Nota:
Artículo sustituido por el artículo 3 de la Ordenanza que Contiene la Cuarta Reforma a la Ordenanza de Reglamentación del Área Urbana y Rural del Cantón Portoviejo (2016-12-12)

Concord.:
Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD):
"Art. 54.- ***Funciones.-****Son funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal las siguientes:*
(...)
i) Implementar el derecho al hábitat y a la vivienda y desarrollar planes y programas de vivienda de interés social en el territorio cantonal;
(...)".

Nota:
Artículo 37 de la ordenanza inicial eliminado por el artículo 4 de la Ordenanza que Contiene la Cuarta Reforma a la Ordenanza de Reglamentación del Área Urbana y Rural del Cantón Portoviejo (2016-12-12)

Art. 195.- Los programas de vivienda de interés social se implementaran en suelo urbano dotado de infraestructura y servicios necesarios para servir a la edificación, primordialmente los sistemas públicos de soporte necesarios, con acceso a transporte público, y promoverán la integración socio-espacial de la población mediante su localización preferente en áreas consolidadas de las ciudades.

La definición de la población beneficiaria de vivienda de interés social así como los parámetros y procedimientos que regulen su acceso, financiamiento y construcción serán determinados en base a lo establecido por el órgano rector nacional en materia de hábitat y vivienda en coordinación con el ente rector de inclusión económica y social.

Los programas de vivienda de interés social se sujetaron al uso de suelo y zonificación, que para el efecto se detallan en los cuadros 1.1 y 1.2 de esta ordenanza.

PROGRAMAS DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

CUADRO 1.1	**USO DEL SUELO POR IMPACTO DE LAS ACTIVIDADES URBANAS**
CODIGO	USOS PORMENORIZADOS DEL SUELO
USO GLOBAL= V vivienda	
	ESTABLECIMIENTO
V-0	**Vivienda urbana de Interés Social (Alta Densidad)**
	Lote mínimo de 105 m2

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309
www.portoviejo.gob.ec

PROGRAMAS DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

CUADRO 1.2		ZONIFICACIÓN DEL ÁREA URBANA DE LA CIUDAD DE PORTOVIEJO												
CÓDIGO	FORMA DE OCUPACIÓN	LOTE MÍNIMO	FRENTE MÍNIMO	RELACIÓN LOTE frente-fondo	ALTURA MAXIMA		Coeficiente de Ocupación del Suelo	Coeficiente de Utilización del Suelo	RETIROS MÍNIMOS					ESTACIONAMIENTO
					AM	AM			RM	RM	RM	RM	RM	
VIVIENDA	**FO**	**LM**	**FM**	**PL**	**Pisos**	**Metros**	**COS**	**CUS**	**F**	**L**	**L**	**P**	**EB**	**E**
VA102	A													
	AISLADA	105	7	1 - 2	2	7	0,60	1,20	3	0	1	2	2	UNO POR CADA TRES VIVIENDAS
VB102	B													
	PAREADA	105	7	1 - 2	2	7	0,60	1,20	3	1	0	2	2	UNO POR CADA TRES VIVIENDAS
VC102	C													
	CONTINUA CON RETIRO FRONTAL	105	7	1 - 2	2	7	0,60	1,20	3	0	0	2	2	UNO POR CADA TRES VIVIENDAS
VD102	D													
	CONTINUA SOBRE LÍNEA DE FÁBRICA	105	1,00	1 - 2	2	7	0,60	1,20	0	0	0	2	2	UNO POR CADA TRES VIVIENDAS

NOTA: Las edificaciones destinadas a comercio, equipamiento e industria; deben respetar las normas de: forma de ocupación, lote mínimo, retiros, altura máxima de edificación, coeficiente de ocupación del suelo y coeficiente de utilización del suelo, de la zona donde se van a implantar, así como, lo establecido en el cuadro de compatibilidad de usos por impacto de las actividades urbanas, en las que se aplicaran los parámetros técnicos del tipo V-1.

Retiro Mínimo: **RM**
Frontal: **F**
Lateral**: L**
Lateral: **L**
Posterior: **P**
Entre Bloque: **EB**

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309

www.portoviejo.gob.ec

Nota:
Artículo sustituido por el artículo 5 de la Ordenanza que Contiene la Cuarta Reforma a la Ordenanza de Reglamentación del Área Urbana y Rural del Cantón Portoviejo (2016-12-12)

Art. 196.- -Los programas de vivienda de interés social podrán ser planificados y ejecutados por el sector público y/o privado, y en etapas, sus obras de urbanización serán entregadas al GAD Portoviejo y sus empresas de la misma manera o en su totalidad.

El GAD Portoviejo apoyara e incentivará la producción social del hábitat para facilitar el acceso a suelo, financiación, crédito y asistencia técnica, además de incentivos tributarios, preferentemente a los procesos de gestión y construcción de hábitat y vivienda liderados por organizaciones de la economía popular y solidaria o grupos de población organizada sin fines de lucro, ya sea de manera autónoma o con el apoyo del sector público o privado.

Nota:
Artículo sustituido por el artículo 6 de la Ordenanza que Contiene la Cuarta Reforma a la Ordenanza de Reglamentación del Área Urbana y Rural del Cantón Portoviejo (2016-12-12)

Art. 197.- Permiso Único.- Se establece para los proyectos de vivienda de interés social, el otorgamiento del permiso único para la habilitación del suelo, edificación y habitabilidad una vez cumplidos los requisitos contemplados en esta ordenanza y demás normativa de la materia

Nota:
Artículo sustituido por el artículo 7 de la Ordenanza que Contiene la Cuarta Reforma a la Ordenanza de Reglamentación del Área Urbana y Rural del Cantón Portoviejo (2016-12-12)

SECCIÓN III
DE LAS EDIFICACIONES

Art. 198.- Todas las edificaciones se sujetarán a las especificaciones de la respectiva Norma Urbanística de este Título.

Art. 199.-Retiros Frontales.- Los retiros frontales serán encepados y arborizados. En ningún caso se permitirá la ocupación de estos retiros con edificaciones, salvo losas de garaje o garitas de vigilancia. En las zonas múltiples y que tengan uso comercial, los retiros frontales serán tratados y considerados como prolongación de la acera y no se permitirán estacionamientos, cerramientos, ni obstáculo alguno.

Art. 200.-Retiros Laterales.- Todo predio deberá cumplir con los retiros establecidos en la zonificación respectiva, pudiendo adosarse en planta baja hasta una altura máxima de 3,80 metros a las medianeras. En las vías colectoras, se permitirá adosamientos hasta una altura de dos pisos (siete metros). Esta altura se medirá desde el nivel natural del suelo.

Art. 201.- Cuando se ocupen los retiros reglamentarios con plataformas o terrazas accesibles, la altura máxima permitida será de un metro sobre el nivel natural del terreno.

Art. 202.- Cerramientos. - Los muros divisorios entre predios podrán construirse hasta una altura mínima de 2 metros y máxima de 3,80 metros.

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309

www.portoviejo.gob.ec

Los cerramientos frontales podrán tener una altura máxima de 2.50 metros, deberán ser diseñados con un 60% de transparencia y en armonía con el edificio, serán aprobados conjuntamente con el proyecto arquitectónico. Se permiten zócalos sólidos hasta una altura máxima de 1.00 metro. En el caso de lotes esquineros, respetaran las condiciones establecidas en este artículo y el radio de curvatura en cada esquina.

Los solares no edificados en el área urbana deberán cerrarse con malla electrosoldada o de otro tipo de material construido de similares características, con una altura mínima de 2 metros, hasta que el propietarios del predio defina levantar una edificación. Una vez que el terreno cuente con la edificación o paralelo a la construcción de la misma, el propietario podrá construir el cerramiento de hormigón o material de construcción de uso definitivo según como estime conveniente y de acuerdo a lo establecido en el párrafo anterior. En ningún caso, en los solares, baldíos o con edificaciones ubicados en el área urbana pondrán construir cerramiento de latillas, zinc, alambre de púas, u otros tipos de material similar.

Los solares no edificados en el área rural deberán delimitarse con cerramientos construidos con materiales vernáculos, debiendo ser tratados de tal forma que su acabado se integre al entorno del sector.

Nota: Artículo in numerado agregado según el artículo 23 de la Ordenanza Reformatoria al Título V y VI de la Ordenanza que regula el Desarrollo y el Ordenamiento territorial del Cantón Portoviejo (2017-12-29)

Art. 203.- Los voladizos se atendrán a las siguientes disposiciones:

- En las zonificaciones con retiros frontales se permitirán voladizos en una dimensión equivalente al 10% del ancho de la calle y hasta un máximo de 1,25 metros a partir del primer piso (cuatro metros) y de 2,50 metros a partir del segundo piso (siete metros).

- Los lotes cuya zonificación sea en línea de fábrica, se permitirán voladizos con ocupación de ambientes interiores de hasta 1,25 metros, a partir del segundo piso (siete metros). No se permitirán voladizos para esta zonificación, de ningún tipo, cuando las vías sean menores de 10 metros, pasajes peatonales y escalinatas. Los balcones se retirarán 3 metros de la medianera.

- No se permitirán voladizos de ningún tipo hacia los retiros laterales, a excepción que el retiro sea hacia un espacio verde público en cuyo caso podrá tener un voladizo máximo de 1,25 metros.

- En todos los casos el área de construcción máxima de las edificaciones, no superará el CDS fijado por la zonificación respectiva.

Art. 204.- En las zonificaciones sobre línea de fábrica con portales, las edificaciones obligatoriamente deberán incluir portales a lo largo de la o las vías, los niveles de los pisos de los portales deben unificarse con los niveles de las aceras, los portales deben considerarse como prolongación de las aceras y no podrán incluir desniveles, rampas o gradas; los portales no pueden ser ocupados con objetos o elementos que se transformen en barreas que dificulten la circulación peatonal. Los portales obligatoriamente tendrán 3 metros de profundidad y 3,60 metros libres de altura.

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309

www.portoviejo.gob.ec

Art. 205.-Culatas.- Todas las culatas de las edificaciones deberán tratarse con materiales de acabados similares a las otras fachadas.

Art. 206.-Ascensores.- Es obligatoria su instalación en edificios cuya altura sea superior a seis plantas, que se considerarán desde el subsuelo en caso de haberlo. En las edificaciones que utilicen el séptimo piso como espacio complementario de las viviendas, con acceso en el sexto piso (departamentos tipo dúplex) no requerirán ascensor.

Art. 207.-Transformadores.- Toda construcción que requiera una carga eléctrica mayor de cincuenta (50) kilovatios, deberá contemplar un recinto especial, con acceso independiente para transformadores y accesorios propios de la instalación eléctrica, de las dimensiones y requisitos que exija la Corporación Nacional de Electricidad (CNEL), siempre que no sea factible su instalación en torre (poste) o que no se trate de cámaras modulares compactas.

Art. 208.- Todas las construcciones se sujetarán a las siguientes disposiciones en lo relativo a la altura de la edificación, ocupación de retiros y excavaciones:

a) Se considera altura de edificación máxima a la asignada en el cuadro Nº 3 del presente Título, la misma que será correspondiente tanto en número de pisos como en distancia vertical.

b) La altura de edificación se mantendrá paralela al nivel natural del terreno, en todas las direcciones de su topografía.

c) En terrenos planos, la altura de edificación se medirá incluyendo todos los locales habitables y no habitables que se encuentren parcial o totalmente sobre el nivel de la acera; para el cálculo del COS se contabilizará únicamente los locales habitables.

d) En terrenos con pendiente positiva o negativa, no se podrán realizar excavaciones que superen el 60% de su área. La edificación deberá solucionarse en volúmenes aterrazados, cuya longitud horizontal mínima será de 3 metros y máxima de 15 metros en dirección de la pendiente.

   La altura de edificación se medirá en cada volumen de aterrazamiento, desde el primer nivel inferior que contenga locales habitables en una superficie mayor al 50% del CDS reglamentario y/o que sobresalga parcial o totalmente del nivel natural del terreno.

   Dentro del volumen de aterrazamiento conformado y bajo el primer nivel inferior válido para el cálculo de la altura reglamentaria, podrán ubicarse locales habitables y no habitables hasta un máximo de dos pisos de altura.

   Los traslapes y superposiciones producidas por el aterrazamiento no se contabilizarán en la sumatoria de pisos y en el cálculo de la altura de edificación.

   En estos casos igualmente, el establecimiento del CDS contabilizará todos los locales habitables.

e) En terrenos con usos residenciales con pendientes positivas y siempre que la topografía del terreno en el retiro frontal tenga niveles iguales o superiores a tres

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309

www.portoviejo.gob.ec

metros sobre la rasante de la vía, la edificación podrá ocupar ese retiro en toda su longitud con locales no habitables tales como garajes, accesos cubiertos y/o bodegas, en la altura máxima de un piso sobre la rasante de la vía. Podrá tener máximo dos accesos desde la calle.

Las escaleras de acceso al nivel de ingreso en planta baja, pueden ocupar los retiros frontales y laterales; a partir de ese nivel, las escaleras respetarán los retiros reglamentarios.

f) En terrenos con usos residenciales con pendientes negativas y siempre que la topografía del terreno en el retiro frontal tenga niveles iguales o superiores a tres metros bajo la rasante, la edificación podrá ocupar ese retiro en toda su longitud con longitud con locales no habitables tales como garajes, accesos cubiertos y/o bodegas, en la profundidad requerida y bajo la rasante de la vía.

Podrán usar el retiro frontal para acceder al nivel de ingreso, a partir de ese nivel, la escalera deberá desarrollarse por el interior del edificio. El retiro lateral podrá utilizarse para construir escaleras, únicamente para acceder hacia niveles bajo el nivel da la acera, pero respetando la pendiente natural del terreno.

g) En terrenos con usos múltiples, con pendiente positiva y retiro frontal, la edificación no podrá ocupar ese retiro, debiendo tratárselo como prolongación de la acera y su uso será público. Preferentemente deberá efectuarse el desbanque necesario a fin de que la acera y el retiro frontal tengan niveles similares.

h) En terrenos con usos múltiples, con pendiente negativa y retiro frontal, la edificación podrá ocupar ese retiro en toda su longitud con locales no habitables tales como garajes, accesos cubiertos y/o bodegas, en la profundidad requerida y bajo la rasante de la vía.

La cubierta del retiro frontal ocupado en subsuelo deberá tratarse como prolongación de la acera, y será de uso público. La altura máxima de esta losa de cubierta sobre el nivel de la acera será de un metro en el punto más desfavorable.

i) Los terrenos que presenten pendientes positivas o negativas superiores al 50%, para la ejecución de proyectos será necesario un estudio específico del suelo, de los desbanques y taludes, que presentará previamente el interesado a la Dirección Municipal de Gestión y Control Territorial o quien haga sus veces, para su aprobación.

j) Los casos no contemplados en los párrafos anteriores de este artículo, se sujetarán a lo que dispone esta reglamentación en relación con la ocupación de los retiros frontales, altura de edificación, COS y CUS.

Art. 209.- La altura del entrepiso de cualquier zonificación podrá modificarse siempre que lo determinen requerimientos técnicos, estructurales o de instalaciones que demande el proyecto. En ningún caso esto implicará un incremento en el número de pisos de la zonificación. En el cono de aproximación al aeropuerto, la altura máxima de edificación, incluido gradas, ascensores u otras instalaciones, no podrá sobrepasar las determinadas por la Dirección de Aviación Civil.

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309

www.portoviejo.gob.ec

Art. 210.- Para el cálculo se excluyen las áreas de servicios comunales tales como: escaleras, circulaciones horizontales generales, ascensores, ductos de basura y de instalaciones, los estacionamientos cubiertos en planta baja y los locales no habitables en subsuelo. Además no se contabilizarán las áreas de equipamiento comunal establecidas por las normas municipales.

Art. 211.- Las edificaciones construidas antes de esta Ordenanza que por los nuevos datos de zonificación pueden incrementar el COS, CUS y la altura, deben obligatoriamente respetar el diseño original del edificio en relación con la estética y el sistema constructivo utilizado.

Art. 212.- El cálculo del número de puestos de estacionamiento se regirá por lo establecido en los Cuadros 3 y 4 del presente Título y además se sujetarán a las siguientes disposiciones:

a) El ingreso vehicular no podrá ser ubicado en esquinas, ni a través de plazas, plazoletas, parques, parterres ni pretiles y se lo hará siempre desde una vía pública. En caso de que el predio tenga acceso a dos vías, el ingreso vehicular se lo planificará por la vía de menor jerarquía.

b) Los accesos a los estacionamientos deberán conservar el mismo nivel de la acera en una profundidad de tres metros desde la línea de fábrica, a partir del cual podrá producirse el cambio de pendiente. El ancho mínimo de las rampas de acceso a los estacionamientos será de tres metros.

c) Toda edificación que al interior del predio tuviese más de veinte puestos de estacionamientos, deberá instalar a la salida de los vehículos una señal de alarma luz. Esta será lo suficientemente visible para los peatones, indicando el instante de salida de los vehículos.

d) En zonas residenciales se podrá construir garajes en los retiros frontales. La ocupación como accesos a los estacionamientos, no superará el 30% del frente del lote. En lotes con frentes menores a 10 metros el acceso a los estacionamientos será de 3 metros. La cubierta del garaje deberá ser inaccesible y su altura mínima será de 2,50 metros y máxima de 3,80 metros.

e) En las edificaciones construidas que vayan a ser declaradas en propiedad horizontal, antes de la vigencia de la presente Ordenanza, cuyos predios no permitan la aplicación del número de estacionamientos previstos, se exigirá los que técnicamente sean factibles.

f) No se podrán modificar los bordillos, las aceras ni las rasantes, sin previa autorización expresa de la Dirección de Avalúos, Ordenamiento Territorial y Gestión del Suelo, o quien haga sus veces.

Nota:
Frase sustituida por el artículo 9 de la Ordenanza que Contiene la Cuarta Reforma a la Ordenanza de Reglamentación del Área Urbana y Rural del Cantón Portoviejo (2016-12-12)

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309

www.portoviejo.gob.ec

CUADRO 4	NÚMERO MÍNIMO DE ESTACIONAMIENTOS REQUERIDOS
1. USO RESIDENCIAL	
Proyecto de interés Social	1 por cada 10 viviendas
Proyectos el lote < a 200 m2.	1 por cada 3 viviendas
Proyectos el lotes > a 200 m2.	1 por cada vivienda
MULTIFAMILIAR - Departamentos < 40 m2. - Departamentos = 40ª 70 m2. - Departamentos = 71 a 240 m2. - Departamentos > 240 m2.	1 por cada 4 viviendas 1 por cada 2 viviendas 1 por cada vivienda 2 por cada vivienda
2. USO COMERCIAL Y OFICINA	
- Hasta 100 m2 de área útil - > 100 m2 de área útil - Centros Comerciales	1 por cada 100 m2. 1 por cada 50 m2 de exceso 1 por cada 25 m2 de exceso
3. EQUIPAMIENTO Y SERVICIO	
EDUCACIÓN - Primaria y Preprimaria - Secundaria - Superior	 1 por cada 2 aulas 1 por aula 4 por aula 1 por cada 25 localidades
- Cultura, Culto y espectáculo público	1 por cada 25 localidades
SALUD (60% para el público y 40% para el personal)	1 por cada 4 camas
ALOJAMIENTO	1 por cada 4 habitaciones
4. INDUSTRIAS Y BODEGAS	
INDUSTRIAS - Bajo Impacto - Mediano y Alto Impacto	 1 por cada 100 m2. de lote 1 vehículo liviano por cada 100 m2 de construcción + 1 vehículo pesado por cada 500 m2 de lote.
BODEGAS	1 vehículo liviano por cada 500 m2 de construcción + 1 vehículo pesado por cada 500 m2 de lote.

Art. 213.-Ocupación provisional.- En todos los predios podrán autorizarse con carácter provisional usos recreativos, comerciales, para estacionamientos y publicidad. Las construcciones deben tener carácter provisional y ser de tipo desmontable. Queda prohibida la ocupación de los retiros frontales establecidos por la zonificación.

La autorización para ocupación provisional no crea derecho para mantener la edificación por más de dos años. Pasado este tiempo, el GAD Portoviejo podrá requerir o disponer la demolición o desmontaje de las instalaciones, sin derecho a indemnización.

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309

www.portoviejo.gob.ec

Art. 214.- Supresión de barreras arquitectónicas para personas discapacitadas.- En todo edificio cuyo uso suponga acceso libre del público, se deberá obligatoriamente eliminar todo tipo de barrera que impida la libre circulación de personas discapacitadas.

SECCIÓN IV
DE LA DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Art. 215.- Los diversos pisos de un edificio, los departamentos o locales en los que se divida cada piso, los departamentos o locales de las casas de un solo piso, así como las casas o villas de los conjuntos residenciales, cuando sean independientes y tengan salida a una vía u otro espacio público directamente o a un espacio condominial conectado y accesible desde un espacio público, podrán pertenecer a distintos propietarios, para lo cual se sujetarán a las normas establecidas en la Ley de propiedad horizontal y su reglamento.

Nota: Artículo reformado de acuerdo a lo establecido en el Art. 1 de la Ley de Propiedad Horizontal.

En caso de conjuntos habitacionales, comerciales, industriales u otros usos, que se desarrollen bajo este régimen, se someterán a la trama vial existente o planificada por el GAD Municipal y en ningún caso podrán conformarse en superficies mayores a 10000 m2; con una tolerancia del 10% en el área

Nota: Artículo sustituido según el artículo 24 de la Ordenanza Reformatoria al Título V y VI de la Ordenanza que regula el Desarrollo y el Ordenamiento territorial del Cantón Portoviejo (2017-12-29)

Art. 216.- Los edificios que se constituyan bajo el régimen de propiedad horizontal se sujetarán a las regulaciones de uso, utilización del suelo y densidad, contemplados en la zonificación establecida en este Título.

Art. 217.- Los edificios que se constituyan bajo el régimen de propiedad horizontal deberán sujetarse a las normas y disposiciones sobre redes de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica y de teléfonos, establecidas por los organismos competentes. Además por las disposiciones especiales establecidas a continuación:

a) Las instalaciones de aprovisionamiento de agua potable serán centralizadas, cada unidad tendrá un medidor propio, en un lugar fácilmente accesible dentro de cada unidad. Para uso comunal tendrá un medidor independiente.

b) Las instalaciones de evacuación de aguas servidas se diseñarán de tal manera que cada apartamento tenga su propia instalación hasta conectar con la red general de colectores del edificio.

c) Las instalaciones eléctricas serán centralizadas. Cada unidad contará con su propio medidor, alimentado desde un tablero general.

   La iluminación de espacios comunales: escaleras, corredores, galerías y áreas exteriores, se realizará de acuerdo a las normas de la Corporación Nacional de Electricidad (CNEL).

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309

www.portoviejo.gob.ec

Art. 218.- Los edificios que se constituyan bajo el régimen de propiedad horizontal deben sujetarse a la clasificación que se registra en el Cuadro Nº 5 para la construcción de los espacios comunales.

CUADRO 5	NÚMERO MÁXIMO DE UNIDADES EN PROPIEDAD HORIZONTAL		
GRUPO	**VIVIENDA**	**COMERCIO**	**OFICINA**
A	Hasta 10	Hasta 20	Hasta 40
B	De 11 a 20	De 21 a 40	De 41 a 80
C	De 21 a 40	De 41 a 80	De 81 a 160
D	De 41 a 70	De 81 a 140	De 161 a 280
E	> a 71	> 141	> 281
Sólo para usos combinados se considerarán como áreas equivalentes: viviendas 100 m2; comercio 50 m2; oficinas 25 m2.			

Art. 219.- Los espacios generales de uso comunal se clasifican en cuatro tipos:

- Espacios construidos;
- Áreas recreativas;
- Retiros frontales; y,
- Áreas de circulación peatonal y vehicular.

Los espacios generales de uso comunal, se sujetarán a las siguientes disposiciones:

a) Espacios construidos: los grupos B, C, D y E tendrán una unidad habitacional mínima para portero o conserje, o en su defecto, facilidades para servicios de guardianía externa.

Los grupos B y C, tendrán una sala comunal de copropietarios, con un área mínima de 20 m2.

Para los grupos D y E, la sala comunal será igual a 1 m2 por unidad de vivienda o su equivalente para comercios y oficinas, con un máximo de 300 m2.

El grupo E tendrá una guardería infantil, tomando como mínimo 1 m2 por unidad de vivienda o su equivalente para comercios y oficinas, con un máximo de 300 m2.

Se podrán ubicar los espacios construidos de uso comunal en la terraza de los edificios, ocupando como máximo el 20% del área de dicha terraza. Esta construcción no será contabilizada en el número de pisos del edificio, deberá estar retirada al menos 5 metros al frente y 3 metros lateralmente y hacia el fondo del perímetro de la terraza.

Los equipamientos comunales ubicados en subsuelo, no se contabilizarán como área útil, siempre y cuando no superen el 50% del COS establecido en la zonificación.

b) Áreas recreativas: Las edificaciones de vivienda de los grupos A, B, y C, tendrán un área recreativa mínima de 15 m2 por unidad de vivienda.

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309

www.portoviejo.gob.ec

Las edificaciones de vivienda de los grupos D y E, tendrán un área recreativa mínima de 10 m2 por unidad de vivienda, con un mínimo de 300 m2. Estas áreas deberán ser concentradas y de uso general.

Para el cálculo de estas áreas no se tomarán en cuenta las superficies destinadas a circulación vehicular y peatonal.

c) Retiros frontales: los retiros frontales en las zonas de uso residencial, podrán ser tratados como espacios comunitarios sin divisiones interiores, pudiendo ser encepados y arborizados.

d) Áreas de circulación peatonal y vehicular: su diseño se sujetará a las disposiciones del presente Título.

Art. 220.- Las edificaciones en propiedad horizontal a más de sujetarse a las especificaciones generales para toda edificación, observarán las disposiciones siguientes:

a) Cisterna y equipo hidroneumático: toda edificación de una altura mayor a tres pisos, que vaya a ser declaradas en propiedad horizontal, están obligadas a incluir dentro de las instalaciones de agua potable, cisternas con capacidad de abastecimiento de tres días y el equipo hidroneumático para la distribución de caudales.

b) Gas: Las edificaciones de uso residencial en propiedad horizontal, podrán considerar la posibilidad de disponer de un sistema central de almacenamiento de gas licuado de petróleo, para ser distribuido por tubería a cada departamento, de acuerdo a las normas que dicta el INEN. EI control de consumo se realizará por medio de contadores individuales.

c) Casilleros Postales: Toda edificación en propiedad horizontal, contará con casilleros de servicio postal.

d) Radio y televisión: En todas las edificaciones destinadas a vivienda, grupos D y E, se podrán instalar antenas colectivas de televisión y enlaces de radiodifusión en frecuencia modulada. Cuando se instale una antena receptora de señal de televisión vía satélite, esta deberá emplazarse en el lugar del edificio que suponga el menor impacto visual para el medio.

SECCIÓN V
INTENSIFICACIÓN DE LA UTILIZACIÓN DEL SUELO

Art. 221.- Con el propósito de intensificar la utilización del suelo y evitar el fraccionamiento excesivo, los predios cuya superficie sea igual o mayor a dos lotes mínimos, tendrán un incremento del Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS), altura de edificación y densidad neta, determinados en las normas de zonificación general de este Título de acuerdo con los contenidos del Cuadro Nº 6, Intensificación de la Utilización del Suelo.

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309

www.portoviejo.gob.ec

Art. 222- Los proyectos que pueden acogerse al incremento establecido en el inciso anterior, cumplirán con las disposiciones generales de este Título y las siguientes:

a) Deberán respetar el uso del suelo, forma de ocupación y retiros de la zonificación general del sector.

b) Deberán cumplir con los requisitos establecidos para la constitución del régimen de propiedad horizontal

c) Los predios ubicados en áreas urbanas calificadas como zonas de riesgo, peligrosas o restringidas, sólo podrán acogerse a los incrementos de altura y no a los incremento del Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS), y densidad neta.

CUADRO 6	INTENSIFICACIÓN DE LA UTILIZACIÓN DEL SUELO																				
	LOTES IGUALES O SUPERIORES A:																				
ZONIFICACIÓN	2 LOTES MÍNIMOS			4 LOTES MÍNIMOS			1500 M2			2000 M2			3000 M2			4000 M2			5000 M2		
VIVIENDAS	COS	CUS	ALT	COS	CUS	ALT	COS	CUS	ALT	COS	CUS	ALT	COS	CUS	ALT	COS	CUS	ALT	COS	CUS	ALT
AISLADA VA203	0,45	1,35	3	0,50	1,50	3	0,55	1,65	3	0,45	1,80	4	0,45	1,80	4	0,40	2,00	5	0,45	2,25	5
VA204	0,45	1,80	4	0,50	2,00	4	0,55	2,20	4	0,45	2,25	5	0,45	2,25	5	0,40	2,40	6	0,45	2,70	6
VA303	0,45	1,35	3	0,50	1,50	3	0,55	1,65	3	0,45	1,80	4	0,45	1,80	4	0,40	2,00	5	0,45	2,25	5
VA304	0,45	1,80	4	0,50	2,00	4	0,55	2,20	4	0,45	2,25	5	0,45	2,25	5	0,40	2,40	6	0,45	2,70	6
VA503	0,45	1,35	3	0,50	1,50	3	0,55	1,65	3	0,45	1,80	4	0,45	1,80	4	0,40	2,00	5	0,45	2,25	5
VA504	0,45	1,80	4	0,50	2,00	4	0,55	2,20	4	0,45	2,25	5	0,45	2,25	5	0,40	2,40	6	0,45	2,70	6
PAREADA VB 203	0,55	1,65	3	0,55	1,65	3	0,55	1,65	3	0,45	1,80	4	0,50	2.00	4	0,45	2,25	5	0,50	2,50	5
CONTINUA CON RETIROS VC 1,503	0,70	2,10	3	0,70	2,10	3	0,75	2,25	3	0,60	2.40	4	0,65	2,60	4	0,60	3,00	5	0,65	3,25	5
VC 1,504	0,70	2,80	4	0,70	2,80	4	0,75	3,00	4	0,60	3,00	5	0,65	3,25	5	0,60	3,60	6	0,65	3,90	6
VC 204	0,60	2,40	4	0,60	2,40	4	0,60	2,40	4	0,50	2,50	5	0,55	2,75	5	0,50	3,30	6	0,55	3,30	6
VC 303	0,60	1,80	3	0,60	1,80	3	0,65	1,95	3	0,50	2,00	4	0,55	2,20	4	0,55	2,50	5	0,55	2,75	5
VC 304	0,60	2,40	4	0,60	2,40	4	0,60	2,40	4	0,50	2,50	5	0,55	2,75	5	0,50	3,00	6	0,55	3,30	6
VC 306	0,60	3,60	6	0,60	3,60	6	0,60	3,60	6	0,55	3,85	7	0,55	3,85	7	0,50	4,00	8	0,55	4,40	8
VC 503	0,60	1,80	3	0,60	1,80	3	0,65	1,95	3	0,50	2,00	4	0,55	2,20	4	0,50	2,50	5	0,55	2,75	5
CONTINUA SLF VD 1,503	0,70	2,10	3	0,70	2,10	3	0,75	2,25	3	0,60	2.40	4	0,65	2,60	4	0,60	3,00	5	0,65	3,25	5
VD 1,504	0,70	2,80	4	0,70	2,80	4	0,75	3,00	4	0,60	3,00	5	0,65	3,25	5	0,60	3,60	6	0,65	3,90	6
VD 303	0,60	1,80	3	0,60	1,80	3	0,65	1,95	3	0,50	2,00	4	0,55	2,20	4	0,50	2,50	5	0,55	2,75	5
VD 304	0,60	2,40	4	0,60	2,40	4	0,65	2,60	4	0,55	2,75	5	0,55	2,75	5	0,50	3,00	6	0,55	3,30	6
CONTINUA SLF Y PORTALES VF 203	0,70	2,10	3	0,70	2,10	3	0,75	2,25	3	0,60	2.40	4	0,65	2,60	4	0,60	3,00	5	0,65	3,25	5
VF 204	0,70	2,80	4	0,70	2,80	4	0,75	3,00	4	0,60	3,00	5	0,65	3,25	5	0,60	3,60	6	0,65	3,90	6
VF 304	0,60	2,40	4	0,60	2,40	4	0,65	2,60	4	0,55	2,75	5	0,60	3,00	5	0,55	3,30	6	0,60	3,60	6

SECCIÓN VI
DE LAS VÍAS

Art. 223.- El diseño y construcción de las vías se regirá por los proyectos viales aprobados por el GAD Municipal, las disposiciones de esta sección y los cuadros contenidos en el artículo 124.

Nota: Artículo sustituido según el artículo 25 de la Ordenanza Reformatoria al Título V y VI de la Ordenanza que regula el Desarrollo y el Ordenamiento territorial del Cantón Portoviejo (2017-12-29)

Art. 224.-El GAD Portoviejo diseñará las vías arteriales de enlace primario, vías arteriales de enlace básico, vías de enlace secundario, vías locales vehiculares y vías locales peatonales, en base al Plan de Ordenamiento Físico-Espacial del Área Urbana de la Ciudad y los estudios específicos sobre vialidad y transporte.

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309

www.portoviejo.gob.ec

Art. 225.- La red vial del área urbana de la ciudad de Portoviejo, estará conformada por los siguientes tipos de vías:

a) Vías arteriales primarias:

Son las vías destinadas al tránsito interurbano para una circulación rápida (60 a 90 Km. /H.) con vehículos en ambos sentidos, en carriles separados y con accesos controlados. Estas vías no deben permitir el estacionamiento de vehículos en sus carriles.

b) Vías arteriales de enlace básico:

Son las vías destinadas de preferencia al transporte masivo, que se conectan con las vías arteriales de enlace primario y de enlace secundario. Deben permitir una circulación moderada (10 a 60 Km. /H.) de vehículos en ambos sentidos y en carriles separados. Estas vías no deben permitir el estacionamiento de vehículos en sus carriles, con excepción de las paradas de buses las cuales deben estar localizadas en forma equidistante y estratégica.

c) Vías de enlace secundario:

Son las vías destinadas al tránsito interno de los diversos sectores urbanos; se conectan con las vías arteriales de enlace básico y las vías locales vehiculares. Permiten la circulación moderada y el estacionamiento de vehículos en sus carriles.

d) Vías locales vehiculares:

Son las vías destinadas al tránsito particular de vehículos al interior de los barrios y urbanizaciones. Permiten la circulación moderada y el estacionamiento de vehículos en sus carriles.

e) Vías locales peatonales:

Son las vías destinadas al tránsito peatonal. No deben permitir el tránsito de vehículos y estacionamientos, excepto en casos de emergencia.

Art. 226.- El diseño y construcción de las vías locales, peatonales y de escalinatas pueden ser realizados por los urbanizadores, sujetándose a lo dispuesto en las normativas de este Título, previa aprobación de la Dirección de Avalúos, Ordenamiento Territorial y Gestión del Suelo, o quien haga sus veces.

Nota: Frase sustituida por el artículo 9 de la Ordenanza que Contiene la Cuarta Reforma a la Ordenanza de Reglamentación del Área Urbana y Rural del Cantón Portoviejo (2016-12-12)

Art. 227.- Los derechos de vías deberán sujetarse a la Ley de Caminos, a las disposiciones del Ministerio de Transporte y Obras Públicas mediante Acuerdo, a los estudios y recomendaciones viales realizados por la Dirección de Avalúos, Ordenamiento Territorial y Gestión del Suelo, o quien haga sus veces.

Nota: Frase sustituida por el artículo 9 de la Ordenanza que Contiene la Cuarta Reforma a la Ordenanza de Reglamentación del Área Urbana y Rural del Cantón Portoviejo (2016-12-12)

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309

www.portoviejo.gob.ec

Art. 228.- Se establecen áreas de protección especial en las vías, en los siguientes casos:

- Servicio: Poliductos
  Tipo: Especial
  Área de Protección: desde el eje 15 metros
- Servicio: Línea de alta tensión (138 KW)
  Tipo: Especial
  Área de Protección: desde el eje 15 metros
- Servicio: Línea de alta tensión (menos de 46 KW)
  Tipo: Especial
  Área de Protección: desde el eje 7,5 metros
- Servicio: Acueductos
  Tipo: Especial
  Área de Protección: desde el eje 10 metros
- Servicio: Canal de Riego
  Tipo: Especial
  Área de Protección: desde el eje 15 metros

	CUADRO DE ESPECIFICACIONES MÍNIMAS DE LAS VÍAS						
TIPO DE VÍA	**NÚMERO DE CARRILES POR SENTIDO**	**PARTERRE**	**ACERA**	**CARRIL DE ESTACIO NAMIENTO**	**LONGITUD MÁXIMA**	**PENDIENTE MÁXIMA**	**ANCHO TOTAL**
Vías arteriales de enlace primario (EXPRESA)	Diseño especial En base al Plan de Ordenamiento Físico-Espacial del Área Urbana de la Ciudad y los estudios específicos sobre vialidad y transporte						
Vías arteriales de enlace básicos(ARTERIAL)	DOS	4,00 metros	3,50 metros	OPCIONAL	-	8%	25,00 metros o más
Vías de enlaces secundarios(COLECTORA)	UNO	-	2,00 metros	DOS	400 metros	10%	15,00 metros
Vías locales vehiculares(LOCAL)	UNO	-	1,50 metros	UNO	100 metros	12%	10,00 metros
Vías locales peatonales(LOCAL)	-	-	-		100 metros	15%	6,00 metros
Ciclo – vía	-	-	-	-	-	15%	1,80 metros

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309

www.portoviejo.gob.ec

CUADRO 12	CUADRO DE ESPECIFICACIONES MÍNIMAS DE VÍAS PARA EL ÁREA URBANA DE LA PARROQUIA PICOAZÁ						
TIPO DE VÍA	**NÚMERO DE CARRILES POR SENTIDO**	**PARTE RRE**	**ACERA**	**CARRIL DE ESTACIONAMIENTO**	**LONGITUD MÁXIMA**	**PENDIENTE MAXIMA**	**ANCHO TOTAL**
Vías arteriales de enlace primario (EXPRESA)	Diseño especial En base al Plan de Ordenamiento Físico-Espacial del Área Urbana de la Ciudad y los estudios específicos sobre vialidad y transporte						
Vías de enlace secundario (COLECTORA)	DOS	-	2,00 metros	UNO	400 metros	10%	12,00 metros
Vías locales vehiculares (LOCAL)	UNO	-	1,50 metros	-	100 metros	12%	10,00 metros
Vías locales peatonales **(LOCAL)**	-	-	-		100 metros	15%	4,00 metros

Nota: cuadro agregado según el artículo 26 de la Ordenanza Reformatoria al Título V y VI de la Ordenanza que regula el Desarrollo y el Ordenamiento territorial del Cantón Portoviejo (2017-12-29)

SECCIÓN VII
DE LAS CONSTRUCCIONES SISMO RESISTENTES

Art. 229- Los proyectos estructurales observarán la Norma Ecuatoriana de la Construcción vigente, ACI y demás normas afines, parte reglamentaria, volumen I, elaborado por el Instituto Ecuatoriano de Normalización (INEN), debiendo además observar lo siguiente:

a) En la memoria descriptiva del análisis y diseño estructural deberán incluirse, claramente expresados, los criterios estructurales generales y los parámetros básicos utilizados en el diseño sismo-resistente del edificio.

Nota: Artículo sustituido según el artículo 27 de la Ordenanza Reformatoria al Título V y VI de la Ordenanza que regula el Desarrollo y el Ordenamiento territorial del Cantón Portoviejo (2017-12-29)

SECCIÓN VIII
DE LA PREVENCIÓN CONTRA INCENDIOS

Art. 230.- Toda edificación mayor a tres plantas o equipamiento urbano que alberge gran cantidad de usuarios, deberá considerar las normas especiales de prevención contra incendios contemplados en la Ley de Defensa Contra Incendios, su Reglamento, la ordenanza de la materia y los reglamentos internos del Cuerpo de Bomberos.

Nota: Artículo sustituido según el artículo 28 de la Ordenanza Reformatoria al Título V y VI de la Ordenanza que regula el Desarrollo y el Ordenamiento territorial del Cantón Portoviejo (2017-12-29)

Art. 231.- Los edificios que fueren objeto de ampliación, remodelación, en una superficie mayor a la tercera parte del área construida deberán ajustarse a las disposiciones contempladas en el artículo anterior.

Art. 232.- Después de la aprobación del proyecto por la Dirección de Avalúos, Ordenamiento Territorial y Gestión del Suelo, o quien haga sus veces, y durante la construcción del edificio, el GAD Portoviejo y el Cuerpo de Bomberos podrán realizar

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309

www.portoviejo.gob.ec

inspecciones para constatar el cumplimiento de las medidas de protección contra incendios.

Nota: Frase sustituida por el artículo 9 de la Ordenanza que Contiene la Cuarta Reforma a la Ordenanza de Reglamentación del Área Urbana y Rural del Cantón Portoviejo (2016-12-12)

Concord.:
Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD):
"Art. 55.- *Competencias exclusivas del gobierno autónomo descentralizado municipal.- Los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley:*
(...)
m) Gestionar los servicios de prevención, protección, socorro y extinción de incendios; y,
(…)".

SECCIÓN IX
DE LA PROTECCIÓN DE LA VEGETACIÓN, ESPACIOS Y ELEMENTOS NATURALES

Art. 233.- El derecho de la colectividad a disfrutar de un medio ambiente adecuado, obliga a todos los ciudadanos, entidades e instituciones a proteger los espacios y ambientes naturales.

Art. 234.- Las vegas y riberas del Río Portoviejo, son áreas de protección ecológica de un gran valor paisajístico que contienen elementos naturales con evidente valor ambiental. Los usos y conservación de estas áreas, paisajes y elementos, son de responsabilidad del GAD Portoviejo y serán protegidos mediante la planificación y posterior ejecución del proyecto: "Corredor Biótico, Parque Lineal Río Portoviejo".

Concord.:
Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD):
"Art. 55.- *Competencias exclusivas del gobierno autónomo descentralizado municipal.- Los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley:*
(...)
j) Delimitar, regular, autorizar y controlar el uso de las playas de mar, riberas y lechos de ríos, lagos y lagunas, sin perjuicio de las limitaciones que establezca la ley;
k) Preservar y garantizar el acceso efectivo de las personas al uso de las playas de mar, riberas de ríos, lagos y lagunas;
(…)".

Art. 235.- La vegetación existente tanto en espacio público como en privado, deberá protegerse de acciones que lleven a su destrucción parcial o total. Para el caso de talas o de replantaciones, deberá solicitarse autorización municipal, la que, a través de la Dirección de Avalúos, Ordenamiento Territorial y Gestión del Suelo, o quien haga sus veces, emitirá la respectiva resolución previo informe favorable de la Dirección de Medio Ambiente Municipal.

Nota: Frase sustituida por el artículo 9 de la Ordenanza que Contiene la Cuarta Reforma a la Ordenanza de Reglamentación del Área Urbana y Rural del Cantón Portoviejo (2016-12-12)

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309

www.portoviejo.gob.ec

En todos los predios, los propietarios están obligados a arborizarlos, guardando una proporción de un árbol por cada 150 m2 de superficie de lote, como mínimo.

Los moradores de los accesos principales de la ciudad, así como de los centros poblados del cantón, procurarán la arborización de los mismos, debiendo el GAD Portoviejo indicar las especies de árboles a sembrarse.

Art. 236.- Toda obra de conservación, recuperación o de nueva edificación, deberá tener en cuenta la protección de la vegetación, que viene a constituir parte del patrimonio arbóreo y natural (muy especialmente las especies autóctonas y tradicionales). En los planos de levantamiento del estado actual se harán constar los árboles en su posición real con los datos de la especie. Según el caso se autorizará o se exigirá variaciones en la obra, o en su defecto, se condicionará el permiso al trasplante, el replante o la protección de los árboles mientras dure la obra.

Art. 237.- Todos los taludes que no requieran muros deberán estar cubiertos por vegetación rastrera o por matorral.

Art. 238.- Las áreas no ocupadas con edificación deberán tener vegetación en por lo menos un 70%. El GAD Portoviejo, independientemente o en acción conjunta con otras instituciones, estimulará la conformación de áreas forestales.

Art. 239.- Las acciones de degradación del medio ambiente natural, en forma directa o indirecta, darán lugar a las sanciones que establece este Título en su Capítulo correspondiente.

CAPÍTULO V
DE LOS PROCEDIMIENTOS

SECCIÓN I
DE LOS PROCEDIMIENTOS GENERALES

Art. 240.- Los trabajos de planificación arquitectónica o urbana, y de diseño especializado, ya sea de ingeniería: estructural, sanitaria, eléctrica, mecánica o de comunicaciones, para los cuales se requiera aprobación municipal, deberán ser ejecutados bajo la responsabilidad de un profesional arquitecto o ingeniero, de acuerdo con las leyes del Ejercicio Profesional y debidamente registrado en el GAD Portoviejo.

Art. 241.- Para realizar cualquier tipo de intervención urbana o arquitectónica, tales como: dividir un terreno, intensificar la utilización del suelo, urbanizar, construir nuevas edificaciones, ampliar o modificar construcciones existentes; se respetarán las normas de zonificación establecidas en el presente Título.

Art. 242.-Las edificaciones pueden construirse bajo tres formas de intervención:

a) Trabajos varios: intervenciones menores o iguales a 30 metros cuadrados o cuyo monto no fuera superior a 25 SU; requieren de la obtención del permiso municipal, siempre que no implique un cambio de uso en la edificación, ni incumpla la normativa constructiva

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309

www.portoviejo.gob.ec

establecida en el sector, con la presentación del o los planos con detalle constructivo y presupuesto de la obra, con la respectiva firma de responsabilidad de un arquitecto o ingeniero civil.

b) Construcciones mayores de 30 metros cuadrados: o con un valor mayor a 25 S.B.U.; requieren aprobación de planos y deben ser ejecutadas bajo la responsabilidad de un arquitecto o ingeniero civil.

c) Construcciones de interés social: mediante prototipos de edificación realizados por instituciones públicas, colegios profesionales o instituciones privadas sin fines de lucro, previamente aprobados por el GAD Portoviejo y bajo la fiscalización de un arquitecto o ingeniero civil."

Nota: Artículo reformado según la Ordenanza que Contiene la Tercera Reforma a la Ordenanza de Reglamentación del Área Urbana y Rural del Cantón Portoviejo (2016-02-22).

Deberán obtener el permiso municipal todas las edificaciones de hormigón o mixtas que se encuentren dentro de los límites del cantón Portoviejo, incluyendo aquellas que estén constituidas bajo el régimen de propiedad horizontal y/o que se encuentren inventariadas como bienes patrimoniales; para este último caso se deberá contar con la respectiva autorización de la Dirección de Cultura y Patrimonio del GAD Municipal.

Nota: Párrafo agregado según el artículo 29 de la Ordenanza Reformatoria al Título V y VI de la Ordenanza que regula el Desarrollo y el Ordenamiento territorial del Cantón Portoviejo (2017-12-29)

SECCIÓN II
DEL INFORME DE REGULACIÓN URBANA, RURAL Y RIESGO (IRURR)

Nota: Nombre del artículo sustituido según el artículo 30 de la Ordenanza Reformatoria al Título V y VI de la Ordenanza que regula el Desarrollo y el Ordenamiento territorial del Cantón Portoviejo (2017-12-29)

Art. 243.- El Informe de Regulación Urbana, Rural y Riesgo (IRURR), será expedido por el GAD Portoviejo a pedido del propietario o institución pública que tenga interés.

El periodo de validez del IRURR se sujetará a lo estipulado en el manual de procedimiento, contados a partir de la fecha de su expedición.

Nota: Artículo sustituido según el artículo 31 de la Ordenanza Reformatoria al Título V y VI de la Ordenanza que regula el Desarrollo y el Ordenamiento territorial del Cantón Portoviejo (2017-12-29)

Art. 244.- Cuando el IRURR sea requerido para un proyecto de urbanización dentro del área urbana de la ciudad, se deberá complementar la solicitud con informes de factibilidad de la Empresa Pública Municipal de Agua Potable y Saneamiento de Portoviejo PORTOAGUAS EP.

Nota: Artículo sustituido según el artículo 32 de la Ordenanza Reformatoria al Título V y VI de la Ordenanza que regula el Desarrollo y el Ordenamiento territorial del Cantón Portoviejo (2017-12-29)

Art. 245.- En los casos no previstos por este Título se estará a lo dispuesto en la Ley de Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, Ley Orgánica de Tierras

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309

www.portoviejo.gob.ec

Rurales y Territorios Ancestrales, el COOTAD, caso contrario la Dirección de Avalúos, Ordenamiento Territorial y Gestión del Suelo, o quien haga sus veces, elaborará un informe para conocimiento y resolución del Concejo Municipal.

Nota: Artículo sustituido según el artículo 33 de la Ordenanza Reformatoria al Título V y VI de la Ordenanza que regula el Desarrollo y el Ordenamiento territorial del Cantón Portoviejo (2017-12-29)

SECCIÓN III
PROCEDIMIENTOS APROBATORIOS DE URBANIZACIONES, FRACCIONAMIENTOS Y REESTRUCTURACIÓN DE LOTES

Art. 246.- Objeto.- El objeto de este procedimiento es el de regular y establecer las normas que definen los mecanismos de aprobación y emisión de permisos de construcción de todas las urbanizaciones, fraccionamientos o reestructuración de lotes que se ejecuten en el cantón Portoviejo, con la finalidad de incentivar la inversión en el ámbito de la construcción, prestando mayores facilidades en el proceso de legalización de dichos proyectos, garantizando la idoneidad técnica, económica y legal de los mismos.

Art. 247.- Alcance.- En el procedimiento aprobatorio de las urbanizaciones, se deberá cumplir con las disposiciones del Plan de Ordenamiento Físico Espacial del Área Urbana de la ciudad de Portoviejo, esta Ordenanza y demás normativa de la materia. Para la aprobación de fraccionamientos y reestructuración de lotes, se tendrá en cuenta lo consignado en el COOTAD, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, su reglamento, las políticas públicas emitidas por el ente rector, además de la ordenanza antes mencionada, y normativa pertinente.

Art. 248. - Procedimiento. - El procedimiento para la aprobación de un proyecto de Urbanización, contempla tres instancias:

a) Informe aprobatorio de Plan Masa
b) Informe Básico (factibilidad);
c) Informe de aprobación definitiva.

Nota: Artículo sustituido según el artículo 34 de la Ordenanza Reformatoria al Título V y VI de la Ordenanza que regula el Desarrollo y el Ordenamiento territorial del Cantón Portoviejo (2017-12-29)

Art. 249.- Informe Aprobatorio de Plan Masa.- Para el otorgamiento del informe aprobatorio de plan masa de desarrollo del proyecto, el Urbanizador deberá presentar al Director de Avalúos, Ordenamiento Territorial y Gestión del Suelo, o quien haga sus veces, la siguiente documentación:

a) Solicitud dirigida al Director de Avalúos, Ordenamiento Territorial y Gestión del Suelo, o quien haga sus veces.
b) Informe de Regulación Urbana-Rural y Riesgos (IRURR).
c) Solvencia Actualizada del Registro de la Propiedad
d) Plano topográfico del predio ajustado a la escala del formato A-1, en el que consten: el detalle de ubicación del predio a urbanizarse, el sistema vial circundante, la ubicación de ríos, quebradas, riachuelos, canales de riego, líneas de transmisión de energía eléctrica, etc.
e) Plan masa con la distribución de lotes y sus respectivos cuadros de áreas.

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309

www.portoviejo.gob.ec

Todos los planos deberán estar georeferenciados con coordenadas UTM DATUM WGS84 y cumplir con las disposiciones establecidas en todas las secciones del Capítulo IV: NORMAS GENERALES DE DESARROLLO URBANO de este Título.

Nota: Artículo in numerado agregado según el artículo 35 de la Ordenanza Reformatoria al Título V y VI de la Ordenanza que regula el Desarrollo y el Ordenamiento territorial del Cantón Portoviejo (2017-12-29)

Art. 250.- Informe básico y de factibilidad.- Para el otorgamiento del informe básico y de factibilidad de desarrollo del proyecto, el Urbanizador deberá presentar al Director de Avalúos, Ordenamiento Territorial y Gestión del Suelo, o quien haga sus veces, la siguiente documentación:

a) Solicitud dirigida al Director de Avalúos, Ordenamiento Territorial y Gestión del Suelo, o quien haga sus veces.
b) Informe de Prefactibilidad y Plan Masa Aprobado.
c) Una copia del plano del proyecto de Urbanización, en escala 1:1000 o 1:500, sobre el plano topográfico actualizado. Este plano se presentará en formato A-1 con respaldo magnético y contendrá el trazado de todas las afectaciones proyectadas por el GAD Portoviejo, todo lo cual será verificado por los respectivos funcionarios municipales, conteniendo:
    - Ubicación del predio a escala, con coordenadas y delimitación exacta de los linderos con nombres de los colindantes;
    - Diseño vial, basado en el estudio de tráfico respectivo;
    - División de lotes producto del diseño urbanístico;
    - Plano de equipamiento comunitario y áreas verdes (con todos los detalles constructivos y especificaciones técnicas);
    - Cortes del terreno para indicar pendientes, ríos, quebradas, etc.;
    - Cuadro de datos con superficies y porcentajes: área total del predio a urbanizarse; área útil; área de vías y aceras; área de afectación; área de protección si el caso lo amerita; áreas verdes y comunales; densidad poblacional bruta y neta utilizada en el proyecto; listado total de lotes con numeración continua, frente, fondo y superficie.
d) En caso de conjuntos habitacionales, plano de implantación de la forma de ocupación de las edificaciones en formato A-1.
e) En caso de conjuntos habitacionales, planos, diseños de las viviendas y de las memorias estructurales basados en las normas NEC.
f) Informe de factibilidad de los servicios básicos de agua potable, alcantarillado sanitario y pluvial, emitido por la Empresa Pública Municipal de Agua Potable y Saneamiento de Portoviejo PORTOAGUAS EP. En sectores donde no exista la red pública del alcantarillado sanitario, el Urbanizador deberá presentar a PORTOAGUAS EP los estudios para el tratamiento final de las aguas residuales, el cual deberá ser aprobado por la misma. En el caso del alcantarillado pluvial, la factibilidad de PORTOAGUAS EP deberá establecer la forma y el lugar dónde evacuar estas aguas.
g) Informe de factibilidad del servicio de energía eléctrica por parte de la Corporación Nacional de Electricidad (CNEL), con las especificaciones para el diseño de redes subterráneas. En caso de existir redes de alta tensión, la factibilidad deberá contemplar las regulaciones que deben observarse en la Urbanización sobre paso de redes revisión a cargo de la Unidad de Redes de la Dirección de Control Territorial.

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309

www.portoviejo.gob.ec

h) Informe de factibilidad del servicio de telecomunicaciones por parte de la Corporación Nacional de Telecomunicaciones (CNT), con las especificaciones para el diseño de redes subterráneas. revisión a cargo de la Unidad de Redes de la Dirección de Control Territorial.
i) Para el caso de urbanizaciones que se encuentren cercanas o adyacentes al aeropuerto Reales Tamarindos, certificación de la Dirección de Avalúos, Ordenamiento Territorial y Gestión del Suelo, en la que se indique retiros y el número de pisos permisibles para construir en base al plano de aproximación del cono de aterrizaje elaborado por la Dirección de Aviación Civil, que consta en el plan de ordenamiento físico espacial de la ciudad de Portoviejo.
j) Cuando se trate de urbanizaciones calificadas de interés social, se deberá adjuntar, la precalificación debidamente aprobada por el órgano rector nacional en materia de hábitat y vivienda.
k) Certificados otorgados por la Autoridad Ambiental correspondiente De no Intersección con Bosque y Vegetación Protectora, y; Categorización del Proyecto.

Nota: Artículo sustituido según el artículo 36 de la Ordenanza Reformatoria al Título V y VI de la Ordenanza que regula el Desarrollo y el Ordenamiento territorial del Cantón Portoviejo (2017-12-29)

Art. 251.- Informe de aprobación definitiva.- Para el otorgamiento del informe de aprobación definitiva del proyecto por parte de la Dirección de Avalúos, Ordenamiento Territorial y Gestión del Suelo, el Urbanizador deberá presentar a ésta la siguiente documentación:

a) Solicitud dirigida al Director de Avalúos, Ordenamiento Territorial y Gestión del Suelo, o quien haga sus veces.
b) Informe básico de la Urbanización.
c) Memoria técnica escrita y gráfica del proyecto, que deberá contemplar obligatoriamente los siguientes aspectos: antecedentes, condicionantes físicas del terreno, condicionantes urbanas, propuesta urbana y vial, cálculo de áreas verdes y comunales en función de las normas existentes, así como cualquier estudio especial que facilite la comprensión del proyecto. La memoria se presentará en formato A-4.
d) Tres copias de los planos del Proyecto de Urbanización, en el caso de Conjuntos habitacionales los planos de las viviendas cada uno de los planos, la tarjeta de identificación contendrá la clave catastral del predio, las firmas de los profesionales responsables del proyecto y del propietario.
e) Informe de la Dirección de Obras Públicas de la estructura vial del diseño presentado.
f) Informes y planos aprobatorios (con las respectivas firmas de responsabilidad profesional) de las empresas encargadas de los sistemas de agua potable, alcantarillado sanitario y pluvial, electricidad y telecomunicaciones. (PORTOAGUAS EP, CNEL, CNT)
g) Informe y plano aprobatorio del sistema contra incendios, emitido por el Cuerpo de Bomberos de Portoviejo.
h) Aprobación de la ficha ambiental o del estudio de impacto ambiental de ser el caso, otorgado por la Autoridad Ambiental correspondiente, mismo que será avalado por la Dirección de Ambiente Municipal.
i) Cronograma de plazos de entrega de obras de infraestructura.

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309

www.portoviejo.gob.ec

j) Presupuesto de las obras de urbanización y de la vivienda tipo, de ser el caso.

Previo al otorgamiento del Informe de aprobación Definitiva, el propietario o promotor deberá cancelar la tasa correspondiente.

Nota: Artículo sustituido según el artículo 37 de la Ordenanza Reformatoria al Título V y VI de la Ordenanza que regula el Desarrollo y el Ordenamiento territorial del Cantón Portoviejo (2017-12-29)

Art. 252.- Entrega de garantía y pago de tasa por aprobación de planos.- Previo a la emisión del informe de aprobación definitiva, el Urbanizador estará obligado a realizar el pago de la tasa retributiva por gastos administrativos de aprobación de planos equivalente al 1 X 1000 del costo de las obras de Urbanización, y deberá constituir la garantía correspondiente a favor del GAD Portoviejo, por el fiel cumplimiento de las obras de infraestructura básica. La Dirección de Avalúos, Ordenamiento Territorial y Gestión del Suelo, o quien haga sus veces, hasta el 30 de junio de cada año, señalará los costos por metro cuadrado de construcción de las urbanizaciones para el cálculo de la tasa de aprobación de planos y de la garantía.

La vivienda de interés social pagará por aprobación de planos el 0.4x1000 del costo total de la obra, sin importar el área de construcción.

Art. 253- Entrega y monto de la garantía.- Previo a la emisión del informe de aprobación definitiva el urbanizador deberá constituir la garantía correspondiente a favor del GAD Portoviejo, por el fiel cumplimiento de las obras de infraestructura básica y comunales que se realicen en la urbanización

El monto de la garantía de fiel cumplimiento, será equivalente al 30% del avalúo de las obras de infraestructuras básicas y comunales, según el valor de mercado por m2 de construcción fijado por la Dirección de Avalúos, Ordenamiento Territorial y Gestión del Suelo, o quien haga sus veces, valor que será actualizado cada bienio conjuntamente con los valores que se aprueben en la ordenanza predial bianual.

En el caso de las urbanizaciones que se construyan por etapas, el urbanizador constituirá a favor del GAD Portoviejo, una garantía equivalente al 30% del valor de las obras de infraestructuras básicas y comunales de la etapa a ejecutarse, el mismo que se indicará en el cronograma de ejecución de obra.

Se exceptúa el depósito de la garantía de fiel cumplimiento para los proyectos de vivienda de interés social ejecutados por el GAD Municipal o por el órgano rector nacional en materia de hábitat y vivienda.

Nota: Artículo sustituido según el artículo 38 de la Ordenanza Reformatoria al Título V y VI de la Ordenanza que regula el Desarrollo y el Ordenamiento territorial del Cantón Portoviejo (2017-12-29)

Art. 254.-Tipos de garantía.- La garantía se constituirá mediante depósito en moneda de curso legal a la orden del GAD Portoviejo en la misma institución o en los bancos indicados por ésta. El GAD Portoviejo también podrá aceptar cualquiera de las siguientes garantías: hipoteca, prenda, garantía bancaria y/o póliza de seguros, estas últimas deben ser irrevocables, incondicionales y de cobro inmediato.

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309

www.portoviejo.gob.ec

Art. 255.- Plazos de entrega de obra de infraestructura básica y comunales.- Las obras de infraestructura básica y comunales autorizadas se iniciarán, ejecutarán y entregarán al GAD Municipal dentro de los plazos contemplados en el cronograma de ejecución de obras presentado por el urbanizador y aprobado por la Dirección de Avalúos, Ordenamiento Territorial y Gestión del Suelo, o quien haga sus veces.

En caso de que el urbanizador requiera ampliación del plazo de entregará deberá presentar los justificativos correspondientes, informe de avance de las obras y el cronograma actualizado propuesto.

De no cumplir con los plazos establecidos en el cronograma presentado incurrirá en la infracción correspondiente contemplada en el Título VI.

Art. 256.- Autorización de venta de lotes y/o edificaciones.- El urbanizador podrá solicitar la autorización de ventas de los lotes con servicio y/o de las viviendas, cuando se hayan efectuado como mínimo el 30% de las obras de urbanización programadas, las mismas que deberán ser certificadas con los informes respectivos de las Direcciones correspondientes.

Nota: Artículos In numerados agregados según el artículo 39 de la Ordenanza Reformatoria al Título V y VI de la Ordenanza que regula el Desarrollo y el Ordenamiento territorial del Cantón Portoviejo (2017-12-29).

Art. 257.- Aprobación del alcalde o alcaldesa.- El Alcalde o Alcaldesa aprobará mediante acto administrativo, toda Urbanización que se proyecte dentro del cantón Portoviejo, previo informe de aprobación definitiva emitido por la Dirección de Avalúos, Ordenamiento Territorial y Gestión del Suelo, o quien haga sus veces, y el informe jurídico correspondiente.

El Alcalde o Alcaldesa emitirá su resolución en un término no mayor a quince días, contados a partir de la fecha de presentación del informe de aprobación definitiva. La resolución motivada será elaborada por la Procuraduría Síndica Municipal, dentro del término establecido anteriormente.

Art. 258.- Entrega de planos aprobados.- Luego de la aprobación de la urbanización por parte del Alcalde o Alcaldesa, la Secretaría General retendrá para su archivo la documentación y una copia del plano aprobado, y entregará las dos copias restantes a:

- La Dirección de Avalúos, Ordenamiento Territorial y Gestión del Suelo, o quien haga sus veces;
- El Urbanizador

Art. 259.- Protocolización.- La Resolución del Alcalde o Alcaldesa, se protocolizará en una notaría del cantón y se inscribirá en el Registro de la Propiedad. Tal documento, una vez inscrito, constituirá el permiso para ejecutar las obras de Urbanización, y servirá de título de transferencia de dominio de las áreas de uso público y comunal a favor del GAD Portoviejo, incluidas todas las instalaciones de servicio público. Dichas áreas no podrán enajenarse.

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309

www.portoviejo.gob.ec

El Urbanizador se obliga a entregar en la Procuraduría Síndica Municipal dos copias notariadas de la escritura pública inscrita, para el archivo del GAD Portoviejo.

Art. 260.- Control de las urbanizaciones.- Las diferentes áreas municipales, como también las empresas prestadoras de servicios públicos, realizarán inspecciones y emitirán sus respectivos informes, en las siguientes etapas de la obra:

a) Durante el desbroce y limpieza, replanteo general y de ejes de vías nivelados y colocación de hitos referenciales: inspección a cargo de la Dirección de Avalúos, Ordenamiento Territorial y Gestión del Suelo o quien haga sus veces.
b) Durante la construcción de las aceras y bordillos: inspección por parte de la Dirección de Obras Públicas Municipal.
c) Durante la instalación de redes eléctricas y telefónicas, inspección a cargo de la Unidad de Redes de la Dirección de Control Territorial.
d) Durante la instalación de las redes de agua potable y alcantarillados: inspección a cargo de PORTOAGUAS EP
e) Durante la aplicación de las normas técnicas contra incendios: inspección a cargo del Cuerpo de Bomberos de Portoviejo.
f) Antes de colocar la capa de rodadura de las vías: inspección a cargo de la Dirección de Obras Públicas Municipal.
g) Durante la construcción de las áreas verdes y comunales: inspección a cargo de la Dirección de Avalúos, Ordenamiento Territorial y Gestión del Suelo o quien haga sus veces.
h) Cuando las obras de urbanización hayan concluido: inspección a cargo de la Dirección de Avalúos, Ordenamiento Territorial y Gestión del Suelo o haga sus veces.
i) Durante el proceso de construcción, para constatar que se implementen las medidas ambientales establecidas en el Plan de Manejo Ambiental aprobado por la autoridad ambiental: supervisión a cargo de la Dirección de Ambiente Municipal. "

De emitirse al menos un informe desfavorable en las etapas señaladas con anterioridad, la autoridad juzgadora municipal correspondiente ordenará la suspensión de la obra, hasta que el urbanizador subsane las observaciones establecidas en el respectivo informe.

Nota: Artículo sustituido según el artículo 40 de la Ordenanza Reformatoria al Título V y VI de la Ordenanza que regula el Desarrollo y el Ordenamiento territorial del Cantón Portoviejo (2017-12-29)

Art. 261.- Recepción de urbanizaciones.- La Dirección de Avalúos, Ordenamiento Territorial y Gestión del Suelo, o quien haga sus veces, procederá a la recepción de la urbanización, en el momento en que estén concluidas las siguientes obras:

a) Construcción de los sistemas de agua potable y alcantarillados con conexión a los lotes y a las redes de servicio urbano. Con informe de cumplimiento de obra emitido por la Empresa Pública Municipal de Agua Potable y Saneamiento de Portoviejo PORTOAGUAS EP.
b) Construcción de vías, aceras, parterres, bordillos y áreas verdes arborizadas en las vías. Con informe de cumplimiento de la Dirección de Obras Públicas.
c) Construcción del sistema eléctrico, atendiendo las regulaciones que deben observarse sobre pasos de redes de alta tensión, de ser el caso. Con Informe de la Unidad de Redes de la Dirección de Control Territorial.

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309

www.portoviejo.gob.ec

d) Construcción y habilitación de áreas verdes y comunales. Con informe de la Dirección de Avalúos, Ordenamiento Territorial y Gestión del Suelo o quien haga sus veces.
e) Construcción e instalación del sistema de telecomunicaciones. Con Informe de la Unidad de Redes de la Dirección de Control Territorial.
f) Construcción e instalación del sistema contra incendios. Con informe del Cuerpo de Bomberos.
g) Señalización de los lotes que comprende el amojonamiento claro y visible de cada predio, de ser el caso. Con informe de la Dirección de Avalúos, Ordenamiento Territorial y Gestión del Suelo o quien haga sus veces.
h) Implementación de las medidas ambientales establecidas en el plan de manejo ambiental aprobado. Con informe de la Dirección de Ambiente Municipal."

Para la emisión del informe favorable de recepción de la urbanización, el urbanizador deberá presentas además de los requisitos detallados en el presente artículo, los informes de cumplimiento de control de urbanizaciones estipulado en el art. 153

Nota: Artículo sustituido según el artículo 41 de la Ordenanza Reformatoria al Título V y VI de la Ordenanza que regula el Desarrollo y el Ordenamiento territorial del Cantón Portoviejo (2017-12-29)

Art. 262.- Devolución de la garantía.- La garantía será devuelta una vez que el urbanizador haya concluido la construcción total de las obras de infraestructura básica de la urbanización o de la etapa respectiva si fuera el caso, y ésta haya sido recibida previo los informes favorables dispuestos en los artículos 153 y 154 de esta normativa, sin que el GAD Portoviejo reconozca ningún tipo de interés sobre la garantía depositada.

De requerirlo el urbanizador, la Dirección de Avalúos, Ordenamiento Territorial y Gestión del Suelo, o quien haga sus veces, luego de realizar un análisis de los informes antes descritos, podrá disponer que la garantía sea sustituida por otra de menor valor conforme el avance de la obra o de la etapa respectiva.

Nota: Artículo sustituido según el artículo 42 de la Ordenanza Reformatoria al Título V y VI de la Ordenanza que regula el Desarrollo y el Ordenamiento territorial del Cantón Portoviejo (2017-12-29)

Art. 263.- Procedimiento para la entrega-recepción de las obras de urbanización.- El urbanizador debe presentar en la Dirección de Avalúos, Ordenamiento Territorial y Gestión del Suelo, o quien haga sus veces, la solicitud de inspección y los informes de cumplimiento emitidos por las empresas de servicios públicos correspondientes, determinados en esta Ordenanza, a fin de que se proceda a realizar las inspecciones de las áreas municipales previo a la entrega–recepción de las obras de Urbanización y se emita el informe final. Si todos los informes fueren favorables, la Dirección de Avalúos, Ordenamiento Territorial y Gestión del Suelo, o quien haga sus veces,oficiará al Procurador Síndico Municipal para que levante un acta de entrega recepción de las obras, que debe ser suscrita por una parte, por el Alcalde, en representación del GAD Portoviejo, y por otra, por el urbanizador.

Si alguno de los informes de inspección para la recepción de la urbanización fuera desfavorable, por no hallarse la obra terminada o de conformidad con el proyecto aprobado, la Dirección de Avalúos, Ordenamiento Territorial y Gestión del Suelo, o quien

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309

www.portoviejo.gob.ec

haga sus veces,hará conocer por escrito al urbanizador, los requisitos que deben cumplirse para tal fin.

Art. 264.- Acta de entrega-recepción de obras.- Suscrita el acta de entrega- recepción de obras, la Procuraduría Síndica Municipal procederá, de oficio, a realizar el trámite de levantamiento de hipoteca o prenda, o de devolución de cualquier otro tipo de garantía de la obra.

La Procuraduría Síndica Municipal además se encargará de elaborar la minuta de transferencia de dominio de las áreas verdes y comunales.

Art. 265.- El fraccionamiento y la reestructuración de lotes.- serán aprobados a nivel de la Dirección de Avalúos, Ordenamiento Territorial y Gestión del Suelo, o quien haga sus veces, cuando estén inmersos en lo dispuesto en el artículo 470 del COOTAD.

Para el otorgamiento del Informe de Técnico de aprobación de fraccionamiento, unificaciones y remanentes se deberá presentar los requisitos en conformidad con lo establecido en el manual de procedimiento. En caso de que el informe sea favorable deberá cancelar la tasa correspondiente.

En caso de que los propietarios requieran la revisión de proyectos de fraccionamiento presentará en la Dirección de Avalúos, Ordenamiento Territorial y Gestión del Suelo los siguientes requisitos:

- Una solicitud dirigida al Director (a) de Avalúos, Ordenamiento Territorial y Gestión del Suelo o quien haga sus veces;
- Informe de Regulación Urbana Rural y Riesgo (IRURR);
- Levantamiento planimétrico y/o topográfico (coordenadas planas, datos WGS84 zona 17 sur) en AutoCAD formato dwg y dxf, con cartilla técnica impresa y digital con la propuesta de fraccionamiento (incluir el o las áreas fraccionadas anteriormente y remanente de ser el caso); calles existentes y proyectadas, afectaciones y áreas de protección de vías, quebradas y ríos, en escala opcional.

El proyecto de fraccionamiento aprobado tendrá validez por dos años

Nota: Artículo sustituido según el artículo 43 de la Ordenanza Reformatoria al Título V y VI de la Ordenanza que regula el Desarrollo y el Ordenamiento territorial del Cantón Portoviejo (2017-12-29)

Art. 266.- Trámite de las solicitudes.- La Dirección de Avalúos, Ordenamiento Territorial y Gestión del Suelo, o quien haga sus veces, en cada una de las instancias aprobatorias de una urbanización, fraccionamiento o reestructuración urbana, entregará al solicitante los informes pertinentes en el término máximo de quince días, contados a partir de la fecha de la presentación de la solicitud. Los informes caducarán transcurridos dos años desde la fecha de su emisión.

Si los informes fueran desfavorables, la Dirección de Avalúos, Ordenamiento Territorial y Gestión del Suelo, o quien haga sus veces, deberá indicar las razones, y el interesado, dependiendo de lo señalado, podrá optar por ejecutar las correcciones, reformas o ampliaciones determinadas en el informe.

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309

www.portoviejo.gob.ec

Nota: El anterior el Art. 160.- (Derogado) Artículo derogado según la Disposición Derogatoria de la Ordenanza Reformatoria al Título V y VI de la Ordenanza que regula el Desarrollo y el Ordenamiento territorial del Cantón Portoviejo (2017-12-29)

Nota: El anterior Art. 161.- (Derogado) Artículo derogado según la Disposición Derogatoria de la Ordenanza Reformatoria al Título V y VI de la Ordenanza que regula el Desarrollo y el Ordenamiento territorial del Cantón Portoviejo (2017-12-29)

SECCIÓN IV
DE LA APROBACIÓN DE PLANOS DE EDIFICACIONES

Art. 267.- Toda nueva construcción, reconstrucción, remodelación y ampliación de un edificio requerirá de la aprobación de los planos arquitectónicos y sus ingenierías complementarias, por parte de la Dirección de Avalúos, Ordenamiento Territorial y Gestión del Suelo, o quien haga sus veces. Los planos deberán presentarse con la firma del propietario o su representante legal, del profesional técnico responsable del proyecto y de los profesionales respectivos de cada rama de acuerdo al tipo de proyecto.

Nota: Inciso sustituido según el artículo 44 de la Ordenanza Reformatoria al Título V y VI de la Ordenanza que regula el Desarrollo y el Ordenamiento territorial del Cantón Portoviejo (2017-12-29)

Los proyectos de equipamiento urbano, zonal y especial deberán obtener un informe preliminar otorgado por la Dirección de Avalúos, Ordenamiento Territorial y Gestión del Suelo, o quien haga sus veces, que autorice su implantación.

Nota:
Frase sustituida por el artículo 9 de la Ordenanza que Contiene la Cuarta Reforma a la Ordenanza de Reglamentación del Área Urbana y Rural del Cantón Portoviejo (2016-12-12)

Nota:
Artículo reformado según la Ordenanza que Contiene la Tercera Reforma a la Ordenanza de Reglamentación del Área Urbana y Rural del Cantón Portoviejo (2016-02-22).

Art. 268.- Para la aprobación de los planos de edificación.- se deberá presentar los requisitos en conformidad con lo establecido en el manual de procedimiento.

Los informes técnicos vinculantes, previo a la aprobación municipal, serán elaborados por la Dirección de Avalúos, Ordenamiento Territorial y Gestión del Suelo; o quien haga de sus veces, de manera directa o a través de las Entidades Colaboradoras públicas o privadas.

No se tramitará la aprobación de planos si uno de los documentos que deben presentarse adjuntos a la solicitud estuviere caducado o no cumpla con lo establecido en el presente Código.

Nota: Artículo sustituido según el artículo 45 de la Ordenanza Reformatoria al Título V y VI de la Ordenanza que regula el Desarrollo y el Ordenamiento territorial del Cantón Portoviejo (2017-12-29)

Art. 269.- La Dirección de Avalúos, Ordenamiento Territorial y Gestión del Suelo, o quien haga sus veces, comunicará por escrito o por correo electrónico al solicitante el resultado final del cumplimiento del procedimiento de aprobación de los planos presentados en el término máximo de 30 días, contados a partir de la fecha de su presentación:

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309

www.portoviejo.gob.ec

a) Si los planos fueran aprobados, emitirá el certificado de aprobación de planos y entregará un juego de los planos sellados y firmados. El certificado de aprobación de planos caducará transcurrido dos años desde la fecha de su emisión.

b) Si los planos no fueran aprobados, expedirá un informe técnico con las recomendaciones necesarias para realizar las correcciones previas a su aprobación.

Nota: Artículo sustituido según el artículo 46 de la Ordenanza Reformatoria al Título V y VI de la Ordenanza que regula el Desarrollo y el Ordenamiento territorial del Cantón Portoviejo (2017-12-29)

Art. 270.- Una vez aprobados los planos y previo a su entrega, el interesado pagará por aprobación de los mismos, un valor sobre el costo total de la obra, para cuyo cálculo se multiplicará el número de metros cuadrados (CUS) por el costo del metro cuadrado de construcción, que el departamento municipal correspondiente determinará hasta el 30 de noviembre de cada año, y se aplicará el cuadro Nº 8.

El equipamiento urbano del sector público no pagará valor alguno por aprobación de planos.

La vivienda de interés social pagará por aprobación de planos el 0.4x1000 del costo total de la obra, sin importar el área de construcción.

CUADRO 8	**PARÁMETROS DE VALORIZACIÓN**	
CONSTRUCCIONES		**VALOR DE APROBACIÓN**
Desde en m2.	Hasta en m2.	DE PLANOS
1	240	2,0 X 1000
241	600	1,5 X 1000
601	En adelante	1,0 X 1000

Art. 271.- Para retirar los planos aprobados y su certificación de la Dirección de Avalúos, Ordenamiento Territorial y Gestión del Suelo, o quien haga sus veces, el propietario o el proyectista entregará dos copias de los planos en formato A1 y deberá cancelar la tasa municipal correspondiente.

Nota: Artículo sustituido según el artículo 47 de la Ordenanza Reformatoria al Título V y VI de la Ordenanza que regula el Desarrollo y el Ordenamiento territorial del Cantón Portoviejo (2017-12-29)

Art. 272.- La Dirección de Avalúos, Ordenamiento Territorial y Gestión del Suelo, o quien haga sus veces, puede otorgar copias certificadas de los planos que hubiere aprobado, para lo cual el interesado presentará:

Nota:
Frase sustituida por el artículo 9 de la Ordenanza que Contiene la Cuarta Reforma a la Ordenanza de Reglamentación del Área Urbana y Rural del Cantón Portoviejo (2016-12-12)

- Solicitud dirigida al Director (a) de Avalúos, Ordenamiento Territorial y Gestión del Suelo, o quien haga sus veces; y,

Nota:
Frase sustituida por el artículo 9 de la Ordenanza que Contiene la Cuarta Reforma a la Ordenanza de Reglamentación del Área Urbana y Rural del Cantón Portoviejo (2016-12-12)

- Cancelar un valor equivalente al 10% de la tasa de aprobación original.

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309

www.portoviejo.gob.ec

Art. 273.- Aprobación de planos modificatorios: Cuando se realicen modificaciones a los planos aprobados, que afecten el uso del suelo, densidades, alturas de edificación, ocupación de retiros, superficie construida, alteración de fachadas, será obligatoria la aprobación de planos modificatorios, para ello deberá presentar:

- Una solicitud dirigida al Director (a) de Avalúos, Ordenamiento Territorial y Gestión del Suelo,o quien haga sus veces;
- Informe de Regulación Urbana, Rural y Riesgo (IRURR);
- Certificación y original de los planos aprobados;
- Un juego de planos modificatorios resaltando los cambios requeridos;
- Si la edificación ha sido declarada en propiedad horizontal se requerirá la autorización de los condóminos;
- Si se trata de ampliaciones que comprometan la estabilidad del edificio, se requerirá además informes de las características estructurales de las edificaciones, de las instalaciones hidrosanitarias y eléctricas.

Para retirar los planos modificatorios aprobados y su certificación, el propietario o el proyectista entregará dos copias de los planos en formato A1 y el recibo de pago de la tasa municipal correspondiente.

Nota: Artículo sustituido según el artículo 48 de la Ordenanza Reformatoria al Título V y VI de la Ordenanza que regula el Desarrollo y el Ordenamiento territorial del Cantón Portoviejo (2017-12-29)

Art. 274.- Actualización de certificación de aprobación de planos.- Se realizarán actualizaciones de certificación de planos aprobados en los siguientes casos:

- Cambio del técnico responsable de la construcción.
- Por cambio del propietario de terreno.
- Caducidad de la certificación de planos aprobados.

El certificado actualizado de aprobación de planos tendrá una vigencia de un (1) año contado a partir de la fecha de emisión.

En caso de que la certificación actualizada caducara y el propietario no hubiere solicitado el permiso de inicio de obra y control de edificaciones, deberá realizar una nueva aprobación de planos del proyecto cumpliendo con los requisitos vigentes.

Nota: Artículo in numerado agregado según el artículo 49 de la Ordenanza Reformatoria al Título V y VI de la Ordenanza que regula el Desarrollo y el Ordenamiento territorial del Cantón Portoviejo (2017-12-29)

Art. 275.- Las obras que requieran la aprobación de planos, pueden ejecutarse por etapas cuando esa realización parcial sea técnicamente factible. En este caso los planos para ser aprobados, graficarán las etapas propuestas.

Art. 276.- Los proyectistas pueden elevar consultas sobre anteproyectos a la Dirección de Avalúos, Ordenamiento Territorial y Gestión del Suelo, o quien haga sus veces, la que emitirá un informe en un plazo de 15 días. El proyectista presentará los siguientes documentos:

- Una solicitud dirigida al Director (a) de Avalúos, Ordenamiento Territorial y Gestión del Suelo o quien haga sus veces;

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309

www.portoviejo.gob.ec

- Informe de Regulación Urbana, Rural y Riesgo (IRURR);
- Cuadro de áreas graficado en la primera lámina del proyecto;
- Un juego los planos en los que conste graficado claramente el proyecto.

El informe de aprobación del anteproyecto tendrá validez por dos años.

Nota: Artículo sustituido según el artículo 50 de la Ordenanza Reformatoria al Título V y VI de la Ordenanza que regula el Desarrollo y el Ordenamiento territorial del Cantón Portoviejo (2017-12-29)

Art. 277.- Los conjuntos habitacionales y las edificaciones destinadas a otros usos, que vayan a ser declaradas en propiedad horizontal.- Deben necesariamente aprobar la propuesta general de su proyecto (plan Masa) para lo cual deberán adjuntar los siguientes requisitos, incluyendo los establecidos en el Art. 163 dispuesto en este Título:

- Una copia de la implantación general y propuesta esquemática del proyecto.
- Cuadro de áreas incorporado al plano, conteniendo el número de viviendas, comercios u oficinas, etc.: COS, CUS; número de estacionamientos, áreas comunales, vías, etc.
- Informes de factibilidades de servicios: agua potable, alcantarillado y energía eléctrica.
- Informes de la Dirección de Aviación Civil para predios ubicados en el área de protección del aeropuerto.

En el caso de conjuntos habitacionales de más de diez lotes deberá cumplir con lo establecido en la Sección III Procedimientos aprobatorios de urbanizaciones, fraccionamientos y reestructuración de lotes

Nota: Artículo sustituido según el artículo 51 de la Ordenanza Reformatoria al Título V y VI de la Ordenanza que regula el Desarrollo y el Ordenamiento territorial del Cantón Portoviejo (2017-12-29)

Art. 278.- Certificación de regularización de construcciones existentes desde 2014: El o los propietarios de un bien inmueble que hubiesen edificado sin las autorizaciones correspondientes podrán solicitar a la Dirección de Avalúos, Ordenamiento Territorial y Gestión de Suelo, o de una entidad Colaboradora, la certificación para la regularización de construcciones existentes cumpliendo con los requisitos establecidos en la presente normativa municipal.

La regularización de las edificaciones no implica aprobación de su proceso de construcción, por lo tanto, las condiciones constructivas arquitectónicas, estructurales y de seguridad serán responsabilidad del propietario, constructor y/o promotor inmobiliario, dejando a salvo la responsabilidad del GAD Municipal del Cantón Portoviejo.

La certificación de regularización de construcciones existentes será requisito previo para la obtención de: patente comercial, canon de arrendamiento, fraccionamiento, unificaciones, remanente, certificado de avalúo, declaratoria de propiedad horizontal, transferencia de dominio o cualquier otro trámite que sea otorgado por el GAD Municipal.

No se emitirá la certificación de regularización estipulada en el presente artículo a aquellas construcciones que se encuentre en zonas de riesgos o incumpliendo las normas del presente código.

Art. 279- Requisitos para regularizar construcciones existentes desde 2014.

- Solvencia Actualizada del Registro de la Propiedad.
- Escritura, en el caso de que no consten en el Sistema Catastral del GAD Municipal

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309

www.portoviejo.gob.ec

- Informe de Regulación Urbana Rural y Riesgo (IRURR).
- Presentar cédula de ciudadanía y papeleta de votación. En caso de que el trámite lo realice un tercero, presentará la autorización del propietario con la respectiva cédula de ciudadanía y papeleta de votación.
- Acta de responsabilidad Estructural notariada
- Declaración juramentada por parte del propietario donde asume las responsabilidades sobre el proceso de construcción, materiales utilizados y características de seguridad de la construcción.
- Plano de levantamiento de condición actual del inmueble con firma de responsabilidad del levantamiento y que incluya cuadro de áreas, especificaciones técnicas."
- Informe firmado por un ingeniero sobre la factibilidad de servicio individualizado de las instalaciones hidrosanitarias y eléctricas para las diferentes unidades en que se vaya a dividir la edificación, en caso de que el inmueble vaya a ser declarado en propiedad horizontal.

Para retirar la certificación de regularización de construcciones, el propietario o el proyectista entregará una copia de los planos en formato A1 y el recibo de pago de la tasa municipal correspondiente.

Nota: Artículos in numerados agregados según el artículo 52 de la Ordenanza Reformatoria al Título V y VI de la Ordenanza que regula el Desarrollo y el Ordenamiento territorial del Cantón Portoviejo (2017-12-29)

SECCIÓN V
DE LA DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Art. 280- Para la aprobación de la declaratoria en Régimen de Propiedad Horizontal, el propietario deberá presentar a la Dirección de Avalúos, Ordenamiento Territorial y Gestión del Suelo, los requisitos correspondientes en conformidad con lo establecido en el manual de procedimiento.

Para este efecto se cumplirá con lo siguiente:

a) La transferencia de dominio de alícuotas en las declaratorias de propiedad horizontal, procederá una vez que el propietario del bien inmueble haya obtenido el certificado de habitabilidad, sin este requisito la Dirección de Información, Avalúos y Catastros no procederá al trámite administrativo de traslación de dominio.

b) Las nuevas obras deberán sujetarse a los planos y especificaciones aprobadas, caso contrario la Municipalidad no autorizará la transferencia de dominio de ninguno de los elementos que componen el total de la construcción.

c) El cuadro de alícuotas contendrá única y específicamente las fracciones correspondientes del total de las áreas de usos privados y susceptibles de individualizarse. A las áreas de uso comunal NO se asignará alícuotas, debiendo constar de manera detallada la superficie y el destino.

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309

www.portoviejo.gob.ec

No se tramitará la declaratoria de propiedad horizontal si uno de los documentos que deben presentarse adjuntos a la solicitud estuviere caducado o no cumpla con lo establecido en la presente normativa.

Nota: Artículo sustituido según el artículo 53 de la Ordenanza Reformatoria al Título V y VI de la Ordenanza que regula el Desarrollo y el Ordenamiento territorial del Cantón Portoviejo (2017-12-29)

Art. 281.- La Dirección de Avalúos, Ordenamiento Territorial y Gestión del Suelo, o quien haga sus veces, informará por escrito el resultado sobre la aprobación de la declaratoria de propiedad horizontal, en un plazo máximo de 15 días, contados a partir de la fecha de su presentación.

a) Si la declaratoria de propiedad horizontal fuera aprobada, la Dirección de Avalúos, Ordenamiento Territorial o quien haga sus veces, emitirá el informe Técnico y de Aprobación de Propiedad Horizontal, para la continuación del trámite respectivo.
Los planos de una construcción en propiedad horizontal, individualizarán claramente cada una de las áreas a venderse, separadamente, y se inscribirán en el Registro de la Propiedad, conjuntamente con el Informe Técnico y de Aprobación de Declaratoria de Propiedad Horizontal.
Los notarios no podrán autorizar ninguna escritura pública en que se transfiera por primera vez la propiedad de un piso, departamento, local o vivienda y el Registrador de la Propiedad no la inscribirá, si no se inserta en la escritura la copia del Informe Técnico y de Aprobación de Propiedad Horizontal.

b) Si la declaratoria de propiedad horizontal no fuera aprobada, expedirá, para el solicitante, un informe técnico con las recomendaciones necesarias para realizar las correcciones conducentes a su aprobación a fin de que el proyecto se sujete a las disposiciones establecidas y vigentes en la Ley de Régimen de Propiedad Horizontal.

Para retirar el Informe Técnico y de Aprobación de Declaratoria de Propiedad Horizontal el propietario realizará de pago de la tasa municipal correspondiente.

Nota: Artículo sustituido según el artículo 54 de la Ordenanza Reformatoria al Título V y VI de la Ordenanza que regula el Desarrollo y el Ordenamiento territorial del Cantón Portoviejo (2017-12-29)

Art. 282.- Para declarar en propiedad horizontal inmuebles que fueron construidos sin planos aprobados antes de la vigencia de esta Ordenanza, la Dirección de Avalúos, Ordenamiento Territorial y Gestión del Suelo, o quien haga sus veces, deberá obtener el certificado de regularización de construcciones para lo cual cumplirá con lo establecido en los artículos correspondientes referentes a la regularización de construcciones existentes

Nota: Artículo sustituido según el artículo 55 de la Ordenanza Reformatoria al Título V y VI de la Ordenanza que regula el Desarrollo y el Ordenamiento territorial del Cantón Portoviejo (2017-12-29)

Art. 283.- Reforma a la Declaratoria de Propiedad Horizontal: Para la aprobación de la reforma a la declaratoria en Régimen de Propiedad Horizontal, se deberá presentar a la Dirección de Avalúos, Ordenamiento Territorial y Gestión del Suelo, o quien haga sus veces, los siguientes documentos originales:

- Solicitud dirigida al Director (a) de Avalúos, Ordenamiento Territorial y Gestión del Suelo, o quien haga sus veces.

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309

www.portoviejo.gob.ec

- Si la propiedad declarada en propiedad horizontal ha sido vendida se requerirá la autorización de los condóminos;
- Informe de Regulación Urbana Rural y Riesgo (IRURR).
- Declaratoria de Propiedad Horizontal Aprobada.
- Certificado de gravámenes del Registro de la Propiedad.
- Un juego de planos modificatorios resaltando los cambios requeridos;
- Cuadro de alícuotas reformado, firmado por un profesional arquitecto o ingeniero civil.
- Reglamento interno reformado.

Para retirar el Informe Técnico y de Aprobación de la Reforma a la Declaratoria de Propiedad Horizontal el propietario realizará de pago de la tasa municipal correspondiente.

Nota: Artículo in numerado incluido según el artículo 56 de la Ordenanza Reformatoria al Título V y VI de la Ordenanza que regula el Desarrollo y el Ordenamiento territorial del Cantón Portoviejo (2017-12-29)

Nota: el anterior Art. 175.- (Derogado)
Artículo derogado según la Disposición Derogatoria de la Ordenanza Reformatoria al Título V y VI de la Ordenanza que regula el Desarrollo y el Ordenamiento territorial del Cantón Portoviejo (2017-12-29)

SECCIÓN VI
DE LA APROBACIÓN DE TRABAJOS VARIOS

Art. 284.- Trabajos Varios.- Todo trabajo vario que se realice en el cantón Portoviejo, deberá ser aprobado previamente por la Dirección de Avalúos, Ordenamiento Territorial y Gestión del Suelo, o quien haga sus veces, mediante la presentación de la correspondiente solicitud y el pago de la tasa respectiva.

Son considerados trabajos varios los siguientes:

a) Construcción de cerramientos, con la presentación del o los planos con detalle constructivo y presupuesto de la obra, con la respectiva firma de responsabilidad. En zonas no consolidas se deberá identificar el perímetro del terreno (hito).
b) Demolición, con la presentación de la metodología de demolición, planos con detalles, presupuesto de la obra, con la respectiva firma de responsabilidad.
c) Modificación, ampliación, mejoramiento de construcciones existentes, cuando el área sujeta a dichas intervenciones fuere menor o igual a 30 metros cuadrados o el costo no fuere superior a 25 SBU, y siempre que no implique un cambio de uso en la edificación, ni exceda los límites de construcción establecidos en el Informe de Regulación Urbana/Rural y Riesgo, con la presentación del o los planos con detalle constructivo y presupuesto de la obra, con la respectiva firma de responsabilidad, en caso de segundo piso o más presentar el acta de responsabilidad estructural notariada.
d) Movimiento de tierra para plataformas y estabilización de taludes, con la presentación del o los planos topográficos con los perfiles actuales, propuesta de diseño de taludes con los cortes longitudinales y transversales y presupuesto de la obra con la respectiva firma de responsabilidad, previo informes favorables de la Dirección de Ambiente Municipal y de la Unidad Técnica de Gestión de Riesgos Municipal, siempre y cuando no se destine para la posterior construcción de edificaciones, cuyo caso deberá cumplir con el Art. 162 para la aprobación de planos.

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309

www.portoviejo.gob.ec

No se pueden realizar mantenimientos de tierra en terrenos ubicados en Zonas de Bosque Protección, Suelo Urbano de Protección de Colinas y de Rio Portoviejo, se permitirá solo en proyecto de reforestación y mitigación o prevención de riesgo

e) Obras de acondicionamiento o adecuación en exteriores, tales como: consolidación de muros; reparación - cambio o instalación de cubiertas en áreas no habitables tales como garajes, patios, portales; enlucido de paredes y partes deterioradas; cambio o instalación de cielo raso, puertas, ventanas, instalaciones eléctricas, sanitarias y de desagüe; pisos o más elementos que requieran ser repuestos o instalados, con la presentación del o los planos con detalle constructivo y presupuesto de la obra con la respectiva firma de responsabilidad.

f) Relleno o desalojo hasta 50 m^3 metros cúbicos de materiales de cualquier naturaleza en lugares permitidos en conformidad con lo establecido en esta Ordenanza, informando el lugar de relleno o desalojo, ruta y presupuesto.

Nota: Artículo sustituido según el artículo 57 de la Ordenanza Reformatoria al Título V y VI de la Ordenanza que regula el Desarrollo y el Ordenamiento territorial del Cantón Portoviejo (2017-12-29)

Art. 285.- Excepciones de obras menores.- No se requerirá permiso municipal para trabajos varios en los siguientes casos:

- Obras de acondicionamiento o adecuación en interiores como enlucidos, pinturas y colocación de revestimientos; reposición y reparación de puertas y ventanas sin alterar la dimensión de los vanos; elementos de carpintería, mesones y lavandería y/o reparaciones de instalaciones eléctricas e hidrosanitarias interiores, que no afecten los elementos estructurales ni el espacio público.
- Construcciones provisionales para uso de oficina, bodega o vigilancia de predios, y los servicios sanitarios correspondientes durante la construcción de una obra, únicamente cuando dicha obra disponga de planos aprobados.

En ningún caso se permitirá movimientos de tierra, relleno o desalojo bajo este procedimiento para proyectos de edificaciones, en cuyo caso deberá seguir con el proceso respectivo establecido en el Art. 163.

Nota: Artículo sustituido según el artículo 58 de la Ordenanza Reformatoria al Título V y VI de la Ordenanza que regula el Desarrollo y el Ordenamiento territorial del Cantón Portoviejo (2017-12-29)

Art. 286.- La Dirección de Avalúos, Ordenamiento Territorial y Gestión del Suelo, o quien haga sus veces, comunicará por escrito al solicitante el resultado final del procedimiento de aprobación de los trabajos varios presentados en el término máximo de 15 días, contados a partir de la fecha de su presentación.

Nota: Artículo in numerado agregado según el artículo 59 de la Ordenanza Reformatoria al Título V y VI de la Ordenanza que regula el Desarrollo y el Ordenamiento territorial del Cantón Portoviejo (2017-12-29)

Art. 287.-Valor de la tasa por autorización de trabajos varios.- Se otorgará la autorización para realizar trabajos varios mediante el permiso, previo el pago de la tasa del 2 X 1000 del costo total de la obra y este será entregado en un plazo máximo de 8 días, contados a partir de la fecha de presentación de la solicitud.

Nota: Artículo sustituido por el Art. 4 de la Ordenanza Reformatoria a la Ordenanza de Reglamentación del Área Urbana de la Ciudad de Portoviejo (aprobada en segundo debate el 03/03/2015).

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309

www.portoviejo.gob.ec

SECCIÓN VII
DE LOS PERMISOS DE INICIO DE OBRA Y CONTROL PARA EDIFICACIONES Y TRABAJOS VARIOS

Nota: Cambio de nombre de la sección según el artículo 60 de la Ordenanza Reformatoria al Título V y VI de la Ordenanza que regula el Desarrollo y el Ordenamiento territorial del Cantón Portoviejo (2017-12-29)

Art. 288.- La Dirección de Avalúos, Ordenamiento Territorial y Gestión del Suelo, o quien haga sus veces, otorgará el permiso de inicio de obra y control para edificaciones y trabajos varios al propietario o constructor para el inicio de la obra, previa la presentación de la siguiente documentación:

- Solicitud dirigida al Director (a) de Avalúos, Ordenamiento Territorial y Gestión del Suelo, o quien haga sus veces.
- Cronograma de ejecución de la obra firmado por el propietario y el profesional responsable de la construcción.
- Certificación de cantera avalada por el GAD Municipal, Dirección de Gestión de Ambiente y Riesgo.

Los permisos de inicio de obra para edificaciones y trabajos varios serán emitidos, una vez ingresada la solicitud del mismo previo al pago de las tasas correspondientes.

Nota: Artículo sustituido según el artículo 61 de la Ordenanza Reformatoria al Título V y VI de la Ordenanza que regula el Desarrollo y el Ordenamiento territorial del Cantón Portoviejo (2017-12-29)

Art. 289.- "Identificación de construcciones: Previo al inicio de la obra el propietario y/o profesional responsable de la construcción está obligado a colocar un letrero de permiso de inicio de obra en el predio que se va a construir en formato ISO A-0en conformidad con el diseño aprobado por el GAD Municipal.

Para facilitar el control por parte de los funcionarios del GAD Municipal, dichos letreros tendrán los siguientes colores de acuerdo a la tipología correspondiente.

TIPO I:	Edificación con cubierta metálica / Trabajos Varios.		**CELESTE**
TIPO II:	Edificación planta baja / planta alta con losa.		**AZUL**
TIPO III:	Edificación mayor a 400 m^2 o a 3 plantas		**NARANJA**
TIPO IV:	Materiales alternativos		**GRIS**
TIPO ESP:	Equipamiento Urbano.		**VINO**

Art. 290.- "Vigencia del Permiso de Inicio de Obra y Control para edificaciones y trabajos varios: Los permisos de inicio de obra y control tendrán los siguientes plazos de vigencia:

a) El permiso de inicio de obra y control para edificaciones tendrá una vigencia de tres (3) años contados a partir de la fecha de emisión del mismo.
b) El permiso de inicio de obra y control para trabajos varios tendrá una vigencia de seis meses contados a partir de la fecha de emisión del mismo.

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309

www.portoviejo.gob.ec

En el caso de que la obra sobrepase el tiempo de vigencia del permiso, el propietario, promotor o profesional responsable de la obra deberá solicitar su actualización un mes antes de que caduque el mismo.

Los permisos emitidos para las tipologías I, II Y III IV podrán solicitar la actualización del permiso por un plazo máximo de 1 año, exceptuando los trabajos varios que tendrán un plazo máximo de 6 meses.

Los permisos para la Tipología ESP: equipamientos urbanos, se actualizará por un plazo máximo de 2 años.

En caso de que el permiso actualizado caducara, el propietario, promotor o profesional responsable de la obra, deberá realizar una nueva aprobación de planos y trabajos varios por la parte que va a construir cumpliendo con los requisitos vigentes y una vez aprobado solicitar un nuevo permiso.

Nota: Artículos in numerados agregados según el artículo 62 de la Ordenanza Reformatoria al Título V y VI de la Ordenanza que regula el Desarrollo y el Ordenamiento territorial del Cantón Portoviejo (2017-12-29)

Art. 291.- La Dirección de Avalúos, Ordenamiento Territorial y Gestión del Suelo, o quien haga sus veces, puede otorgar permisos de construcción por etapas, en estos casos el permiso de construcción será válido solo para la etapa solicitada.

Nota: Frase sustituida por el artículo 9 de la Ordenanza que Contiene la Cuarta Reforma a la Ordenanza de Reglamentación del Área Urbana y Rural del Cantón Portoviejo (2016-12-12)

Art. 292.- Pueden realizarse modificaciones en una obra cuya construcción se haya iniciado, para lo cual se tomará en cuenta lo establecido en el artículo 168, cumpliendo con la documentación igualmente especificada en éste.

Nota: Número sustituido según el artículo 63 de la Ordenanza Reformatoria al Título V y VI de la Ordenanza que regula el Desarrollo y el Ordenamiento territorial del Cantón Portoviejo (2017-12-29)

Art. 293.- Permiso de construcción definitivo para edificaciones: El permiso de construcción definitivo se entregará después del tercer control en conformidad con lo establecido en el artículo correspondiente."

Art. 294.- Revocatoria de certificación de planos aprobados o permiso de Inicio de Obra de para edificaciones y trabajos varios.- Serán anulados los permisos de construcción de construcción provisional para edificaciones y trabajos varios en los siguientes casos:

- Por orden judicial
- Por orden administrativo

Por orden administrativa sea revocará el permiso de construcción en los siguientes casos:

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309

www.portoviejo.gob.ec

a) Por errores de información en cuanto a la ubicación de un predio que se reporte en el ingreso de un trámite para la obtención de un permiso de construcción, cuando el usuario posea más de un inmueble, para el efecto.
b) Por adulteración de documentos y requisitos determinados para el proceso de concesión de los permisos de construcción.
c) Por no haberse iniciado ni ejecutado ningún trabajo de construcción en un lapso de 3 años desde la emisión del respectivo permiso,
d) Por afectación parcial o total del predio, por proyectos viales o de interés público, en cuyo caso se indemnizará al propietario de acuerdo a lo establecido en el COOTAD, Sección VII, Expropiaciones, incluyéndose los gastos por este concepto,
e) Por cambios sustanciales con referencia los planos aprobados.

Nota: Artículos in numerados incluidos según el artículo 64 de la Ordenanza Reformatoria al Título V y VI de la Ordenanza que regula el Desarrollo y el Ordenamiento territorial del Cantón Portoviejo (2017-12-29)

Nota: el anterior Art. 182.- (Derogado)
Artículo derogado según la Disposición Derogatoria de la Ordenanza Reformatoria al Título V y VI de la Ordenanza que regula el Desarrollo y el Ordenamiento territorial del Cantón Portoviejo (2017-12-29)

SECCIÓN VIII
DE LOS PERMISOS DE REGLAMENTACIÓN ESPECIALES Y VARIOS PARA CIERTAS EDIFICACIONES

Parágrafo I
ESTACIONES DE SERVICIO Y GASOLINERAS

Art. 295.-Los siguientes artículos de este parágrafo además de los pertinentes del presente Título, afectarán a todas las edificaciones destinadas a estaciones de servicio y gasolineras, situadas tanto en la zona urbana como en carreteras y autopistas.

Art. 296.-Condiciones del terreno en la zona urbana.- Los terrenos situados en la zona urbana donde vayan a instalarse estaciones de servicio y gasolineras, deberán cumplir con las siguientes condiciones:

a) Para estaciones de servicio:

- Frente mínimo del terreno: 30m.

-Área mínima del terreno: 900 m2

b) Para gasolineras:

- Frente mínimo del terreno: 30 m

- Área mínima del terreno: 1200 m2

Art. 297.- Condiciones del terreno en la zona rural.- Los terrenos situados con frente a carreteras y autopistas donde vayan a instalarse estaciones de servicio y gasolineras, deberán cumplir con las siguientes condiciones:

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309

www.portoviejo.gob.ec

a) Con frente a carreteras:

- Frente mínimo del terreno: 50 m

- Fondo mínimo del terreno: 75 m medidos desde el eje de la vía.

-Línea de Fábrica: 40 m.

b) Con frente a Autopista y Pasos a Desnivel:

- Frente mínimo del terreno: 50 m

- Fondo mínimo del terreno: 90 m medidos desde el eje de la vía.

Línea de Fábrica: 50 m

c) Observancia del Derecho de Vía:

1. Para carreteras: 25 m desde el eje de la vía 5 m de retiro de construcción.

2. Para Autopistas: 35 m desde el eje de la vía más de 15 m de retiro de construcción.

Art. 298.-Aprobación del sitio.- Para la aprobación del sitio donde se pretenda ubicar estaciones de servicio o gasolineras, deberá presentarse ala Dirección de Avalúos, Ordenamiento Territorial y Gestión del Suelo, o quien haga sus veces, una solicitud adjuntando los siguientes documentos y planos:

Nota: Frase sustituida por el artículo 9 de la Ordenanza que Contiene la Cuarta Reforma a la Ordenanza de Reglamentación del Área Urbana y Rural del Cantón Portoviejo (2016-12-12)

a) Copia certificada del título de propiedad del terreno, escritura de compraventa, o promesa de venta con firma legalizada o contrato de arrendamiento.

b) Plano topográfico (Planimetría y Altimetría) del terreno en escala 1:100 con indicación de árboles y accidentes naturales existentes.

c) Plano de ubicación en escala 1:500 con indicación de calles, pistas, veredas, postes de alumbrado público, árboles situados en las veredas, hidrantes, semáforos, paradas de autobuses y diagrama de circulación de vehículos.

d) Plano de ubicación en escala 1:100 con indicación de las distancias a otros establecimientos que se dediquen al expendio de gasolina, y otros como centros asistenciales religiosos, educacionales, mercados, cines o teatros; y áreas residenciales.

e) Las gasolineras dentro de la ciudad se ubicarán a lo largo de los circuitos 1 y 2 indicados en el parágrafo II de este Capítulo correspondiente a Mecánicas Automotrices, Mecánicas en General, Vulcanizadoras y Lavadoras sin contemplar las inmediaciones.

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309

www.portoviejo.gob.ec

Art. 299.-Distancias mínimas de localización en la zona urbana.- Las distancias especificadas en los siguientes incisos se medirán desde los puntos más cercanos de los linderos de los lotes respectivos:

1. Cien (100) metros de estaciones o subestaciones eléctricas.

2. Doscientos (200) metros a cualquier construcción o proyecto aprobado por el GAD Portoviejo destinado a establecimientos educacionales, mercados, hospitales, iglesias y otros sitios de espectáculos públicos.

3. Quinientos (500) metros hacia plantas de gas.

4. En vías de uno o de doble sentido de tráfico, quinientos (500) metros entre estaciones de servicio o gasolineras en la zona urbana. Esta regulación regirá fuera de los límites del área considerada como centro de la ciudad de acuerdo a la siguiente descripción:

Norte: América, Avenida Menéndez;
Sur: 12 de Marzo hasta la calle C;
Este: Coronel Sabando y calle Seminario;
Oeste: Avenida 15 de Abril.

5. Quinientos (500) metros en ángulo de 90° y hacia las vías transversales de aquellas sobre la cual ya existe una estación de gasolinera.

6. En avenidas de veinte (20) metros o más de ancho quinientos (500) metros entre estaciones de servicio o gasolineras, tomados sobre el mismo lado de la vía; en vías de dos o más calzadas, quinientos (500) metros medidos en la misma calzada y doscientos cincuenta (250) metros en la calzada opuesta; entre dos avenidas que se cruzan, doscientos cincuenta (250) metros.

7. Se prohíbe la instalación de estaciones de servicio o gasolineras dentro del perímetro del centro de la ciudad establecido en el artículo referente a "Distancias mínimas de localización en la zona urbana del que trata este capítulo.

8. La distancia entre dos estaciones de servicio o gasolineras en las vías que no tengan las dimensiones y condiciones especificadas, será de quinientos (500) metros medidos entre los puntos más próximos de los lotes sobre la vía.

Art. 300.-Distancias mínimas de localización en la zona rural.- La construcción e instalación de estaciones de servicio o gasolineras se sujetarán a la siguiente distancia mínima:

- Mil (1.000) metros entre ellas, sea que se hallen situadas en el mismo lado u opuesto de la vía. Esta distancia se medirá entre los vértices más cercanos de las islas de surtidores y sobre el mismo lado de la carretera.

Para aprobar el sitio de estaciones de servicio o gasolineras en la zona rural, por parte de la Dirección de Avalúos, Ordenamiento Territorial y Gestión del Suelo,o quien haga sus

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309

www.portoviejo.gob.ec

veces, los planos antes indicados deberán tener previamente el visto bueno del Ministerio de Transporte y Obras Públicas.

Nota: Frase sustituida por el artículo 9 de la Ordenanza que Contiene la Cuarta Reforma a la Ordenanza de Reglamentación del Área Urbana y Rural del Cantón Portoviejo (2016-12-12)

Art. 301.-Requisitos para aprobación de planos.-

a) Certificado de aprobación del sitio, extendido por la Dirección de Avalúos, Ordenamiento Territorial y Gestión del Suelo, o quien haga sus veces y el departamento de Medio Ambiente Municipal, en su caso, adjuntando todos los documentos y planos requeridos.

Nota: Frase sustituida por el artículo 9 de la Ordenanza que Contiene la Cuarta Reforma a la Ordenanza de Reglamentación del Área Urbana y Rural del Cantón Portoviejo (2016-12-12)

a) Certificado de autorización de la Dirección General de Hidrocarburos para instalar estaciones de servicio y gasolineras.

b) Copia certificada de la Empresa Pública PETROECUADOR, sobre el compromiso de suministrar combustibles con el cupo respectivo.

c) Visto bueno e informe favorable del Cuerpo de Bomberos.

d) Planos de distribución con ubicación de accesos y salidas de vehículos, ubicación de islas de surtidores y tanques de combustibles, bocas de llenado, trampas de sedimentación, sistema de drenaje, tratamiento de piso, zonas de protección de peatones y señalización.

e) Los demás requisitos comunes indicados para tal efecto en la Sección IV que se refiere a la "Aprobación de Planos de Edificaciones", del presente Título.

Art. 302.-Ubicación de tanques.- No se permitirá la instalación de tanques bajo calzadas, retiros, ni en los subsuelos de edificios.

Los tanques no se ubicarán a menos de 6 m en proyección horizontal, de una construcción.
Art. 303.-Distancias entre accesos y salidas.- Las distancias mínimas entre ejes de accesos y salidas para vehículos serán de quince (15) metros en avenidas principales y de diez (10) metros en avenidas o calles de doce (12) metros de ancho.

Art. 304.-Ancho de accesos y salidas.- En las áreas urbanas, los anchos de accesos y salidas no podrán ser menores a seis (6) metros, medidos perpendicularmente al eje de los mismos.

Art. 305.- Ángulos de accesos y salidas.- El ángulo que forma el eje de la vía con los ejes de accesos y salidas no será mayor de cuarenta y cinco grados (450), ni menor a treinta grados (300). Este ángulo se medirá desde el alineamiento del borde interior de la acera.

Art. 306.-Número de accesos y salidas.- Toda estación de servicio o gasolinera, no podrá tener sobre la misma calle más de una entrada y una salida. En todo el frente de estos establecimientos deberá construirse y mantenerse aceras de acuerdo al ancho y nivel fijado

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309

www.portoviejo.gob.ec

por la Dirección de Obras Públicas del GAD Portoviejo, a excepción del espacio destinado a ingreso y salida de vehículos, en cuya zona la acera tendrá la mitad de la altura prevista, con una pendiente máxima de diez por ciento (10%) en los tramos de unión de ambas aceras.

El mantenimiento, tanto de entradas y salidas como de las aceras, estará a cargo exclusivo del propietario.

Art. 307.- Radio de giro mínimo.- El radio de giro mínimo dentro de las estaciones de servicio o gasolineras será de catorce (14) metros para vehículos de carga, autobuses; y de siete cincuenta (7,50) metros para los demás vehículos.

Los establecimientos que no satisfagan el radio mínimo de giro de catorce (14) metros no podrán prestar servicios a vehículos de carga y autobuses y están obligados a colocar un aviso en sitio visible, en tal sentido.

Art. 308.-Alturas mínimas.- En caso de cubrir con losa u otro material, las zonas adyacentes a los surtidores o grupos de surtidores donde se detienen los carros para su servicio, las alturas mínimas serán:

a) De cuatro cincuenta metros (4,50) para camiones, autobuses y otros vehículos del mismo tipo.

Art. 309.-Materiales constructivos.- El tipo de materiales utilizables para la construcción de las gasolineras deberán ser de clase "resistente y retardante al fuego y al calor" (Ref. INEN).

Art. 310.-Distancias de visibilidad.- Las distancias de visibilidad en los accesos de las Estaciones de servicio y gasolineras, instaladas en las vías urbanas y carreteras tendrán como mínimo la distancia de frenado correspondiente a la velocidad directriz de la carretera cuyos valores se indican a continuación:

VELOCIDAD DIRECTRIZ (KM/HORA)	DISTANCIA DE VISIBILIDAD (m)
15	12
20	20
25	25
30	30
35	38
40	45
45	52

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309

www.portoviejo.gob.ec

VELOCIDAD DIRECTRIZ (KM/HORA)	DISTANCIA DE VISIBILIDAD (m)
50	60
60	75
70	90
80	110
90	135
100	155

Estas distancias de visibilidad significan que los vehículos que circulen por la carretera pueden ver a dichas distancias un obstáculo de 1.20 m. de altura mínima, ubicado fuera de la vía a tres (3) metros del borde de la superficie de rodadura.

Art. 311.- Seguridad contra incendios.- Las estaciones de servicio y gasolineras cumplirán con las normas que se refieren a la prevención contra incendios del presente Título, además de las señaladas en la ordenanza de la materia, y en el capítulo "De la Prevención, Protección y Extinción de Incendios en Gasolineras y Estaciones de Servicio, Depósitos, Transporte, Expendio y Explosivos Inflamables", del Reglamento de Prevención contra Incendios del Cuerpo de Bomberos.

Art. 312.- **Servicios sanitarios.-** Será obligatoria la instalación de los siguientes servicios sanitarios:

a) Para el público:
- Un inodoro, un urinario y un lavamanos, para hombres;
- Un inodoro, un lavamanos para mujeres.

b) Para empleados:

- Un inodoro, un urinario, un lavamanos y ducha con agua caliente y vestidos con canceles.

Art. 313.-Servicios complementarios.- Además del equipamiento indicado en los artículos anteriores, las estaciones de servicio y gasolineras dispondrán de surtidores de agua, servicios de aire con medidor de presión y áreas de protección cubiertas para peatones, a disposición del público, cuyo aspecto estará sujeto al control y sanción por parte del GAD Portoviejo.

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309

www.portoviejo.gob.ec

Parágrafo II
MECÁNICAS AUTOMOTRICES, MECÁNICAS EN GENERAL, VULCANIZADORAS Y LAVADORAS

Art. 314.-Alcance.- Los establecimientos destinados al mantenimiento o reparación de automotores o de uso mixto, cumplirán con todas las disposiciones contenidas en este Parágrafo, además de las normas generales contenidas en este Título.

Art. 315.-Clasificación.- Los establecimientos a los que se refiere en el artículo anterior, se clasifican de la siguiente manera y para efectos de aplicación de las normas contenidas en este Parágrafo, su definición se encuentra contenida en el artículo final de esta Ordenanza:

a) Taller automotriz;
b) Mecánica automotriz liviana;
c) Mecánica automotriz semipesada;
d) Mecánica automotriz pesada;
e) Mecánica en general;
f) Vulcanizadoras;
g) Lavadoras.

Art. 316.- Actividades mecánicas automotrices.- En las mecánicas automotrices de los tipos b), c) y d) de la clasificación antes mencionada en este Parágrafo, podrán efectuarse los siguientes trabajos:

a) Afinamiento de motores;
b) Reparación de máquinas;
c) Reparación de sistemas mecánicos, embrague, frenos, suspensión, cajas de cambios y otros;
d) Enderezada de carrocerías y pintura;
e) Servicio de soldaduras;
f) Cambio de ventanas y parabrisas;
g) Arreglo de tapicería e interiores;
h) Sistema eléctrico y baterías; y,
i) Todo trabajo afín a los mencionados y que se requiera para el mantenimiento y funcionamiento de vehículos.

Las mecánicas que se dediquen a enderezada de vehículos y actividades que produzcan ruido, si están implantadas en áreas residenciales, no podrán realizar trabajo durante las noches.

Art. 317.-Requisitos de los lotes.- De acuerdo con su ubicación, los lotes en los cuales se requiera instalar mecánicas automotrices, mecánicas en general y lavadoras, reunirán los siguientes requisitos.

a) En el caso de un lote central de cuadra: frente mínimo 25 metros; área mínima total de 500 metros.

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309

www.portoviejo.gob.ec

b) Los retiros serán los reglamentos; más podrá permitirse el adosamiento hacia las medianeras laterales y posteriores, hasta una altura de 3.50 m, siempre y cuando le levanten paredes independientes y con el debido tratamiento acústico.

c) En el caso de lotes esquineros, frente mínimo 30 metros a cada calle.

Art. 318.-Localización.- La localización de mecánicas automotrices, mecánicas en general, vulcanizadoras y lavadoras; se sujetará a las siguientes condiciones:

a) Dentro del perímetro del centro de la ciudad, de acuerdo al artículo referente a "Distancias mínimas de localización en la zona urbana" de que trata este Capítulo, no podrá funcionar ninguna mecánica, vulcanizadora o taller automotriz.

b) No podrán instalarse a menos de 100 metros de centros asistenciales, escuelas, colegios, cuarteles, iglesias, cines, mercados y edificios públicos, medidos desde el punto más desfavorable.

c) No se permitirá la instalación de talleres o mecánicas automotrices y lavadoras en zonas residenciales, en las facilidades de tránsito o en lugares muy cercanos a ellos, y,

d) Se permitirá su instalación de acuerdo al uso de suelo del estudio de ordenamiento territorial que se adjunta a esta Ordenanza.

Art. 319- Trámites de calificación del sitio.- Para la instalación de nuevas mecánicas o adecuación de las actuales, se presentará una solicitud a la Dirección de Gestión y Control Territorial o quien haga sus veces, para la calificación del sitio, adjuntando los siguientes documentos:

a) Copia certificada del título de la propiedad del terreno, promesa de venta con firma legalizada o contrato de arrendamiento, debidamente inscrito por un lapso mínimo de tres (3) años.
b) Plano de ubicación en escala 1:10.000.
c) Plano de implantación en escala 1:200 con indicación de vías.
d) Adjuntar el Título del Profesional Mecánico responsable del establecimiento.
e) Factibilidad del Cuerpo de Bomberos, y del Departamento Municipal de Medio Ambiente.

Art. 320.-Capacidad de atención.- Adjunto a los requisitos comunes y planos para aprobación de proyectos de este tipo de establecimientos, el proyectista indicará obligatoriamente la capacidad máxima de atención del local, en cuanto al número de vehículos, cifra que no podrá excederse por motivo alguno.

Los índices mínimos de cálculo serán los siguientes:

a) Taller automotriz: 100 m2 de área neta de local.

b) Mecánica automotriz liviana: 20 m2 por vehículo.

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309

www.portoviejo.gob.ec

c) Mecánica automotriz semipesada: 30 m2 por vehículo.

d) Mecánica automotriz pesada: 40 m2 por vehículo.

e) Vulcanizadora: 100 m2 de área neta de local.

f) Lavadora: 10 m2 por vehículo.

g) Los locales destinados a las actividades del artículo referente a “actividades mecánicas automotrices, letras c, f, g y h, de esta Sección, cumplirán con la superficie mínima asignada para vulcanizadoras, demostrando la capacidad requerida para depósito o estacionamiento de vehículos por tipo de actividad.

Art. 321.-Aprobación de planos.- Una vez aprobada la solicitud de calificación del sitio, los interesados seguirán el trámite indicado en la Sección IV" De la aprobación de planos de edificaciones".

Art. 322.-Normas mínimas de construcción.- Los establecimientos destinados a mecánicas, vulcanizadora y lavadoras, cumplirán con las siguientes normas mínimas:

a) Materiales: Serán enteramente construidos con materiales estables, con tratamiento acústico en los lugares de trabajo que por su alto nivel de ruido lo requiera.

b) Pisos: El piso será de hormigón o pavimento.

c) Cubiertas: Las área de trabajo serán cubiertas y dispondrán de un adecuado sistema de evacuación de aguas lluvias.

d) Rejillas: El piso deberá estar provisto de las suficientes rejillas de desagüe para la perfecta evacuación del agua utilizada en el trabajo, la misma que será conducida primeramente a cajas separadoras de grasas antes de ser lanzados a los canales matrices.

e) Revestimientos: Todas las paredes limitantes de los espacios de trabajo serán revestidos con materiales impermeables hasta una altura mínima de 1.80 m.

f) Cerramientos: Los cerramientos serán de mampostería sólida con una altura no menor de 2.50 m ni mayor de 3.50 m.

g) Altura mínima: La altura mínima libre entre el nivel de piso terminado y la cara inferior del cielo raso en las áreas de trabajo no será inferior a 2.80 m.

Art. 323.-Servicios sanitarios.- Todos los establecimientos especificados en el artículo referente a “clasificación” de este parágrafo, estarán equipados con servicios sanitarios y vestidores con canceles para los empleados.

El número de piezas sanitarias estará de acuerdo a la siguiente relación:

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309

www.portoviejo.gob.ec

a) Hasta 500 m2 de terreno: un inodoro, un urinario, un lavamanos y una ducha con agua caliente.

b) Por cada 500 m2 en exceso, se aumentará el número de piezas, indicado en el inciso anterior.

Art. 324.-Elevadores y rampas.- Para el funcionamiento de mecánicas en edificios de más de un piso existirán elevadores de vehículos o rampas cuya pendiente máxima será del 15% y un ancho mínimo de 3 metros.

Art. 325.-Entradas y salidas de vehículos.- Podrán ser independientes cuyo ancho no será menor a 2.80 metros libres o en un solo espacio no menos a 4.80 metros libres. En ningún caso, los accesos podrán ubicarse a una distancia inferior a 20 metros del vértice de edificación en las esquinas.

Art. 326.-Instalaciones.- Los terrenos destinados a mecánicas automotrices en el área urbana, deberán contar con todos los servicios de aguas, canalización y fuerza eléctrica. Fuera del área urbana será obligatoria la instalación de un sistema propio de dotación de agua y evacuación de desechos.

Art. 327.-Identificación de establecimientos.- Todos los establecimientos afectados por este Parágrafo deberán exhibir su rótulo en el que constará claramente: la identificación del tipo de taller, la capacidad vehicular aprobada y el número de inscripción del título profesional de Maestro de Taller Sindicalizado.

Art. 328.-Prohibición de uso de calzadas y aceras.- Se prohíbe la utilización y ocupación de calzadas, aceras y vías públicas para la realización de cualquier trabajo inherente a las actividades de mecánicas en general, talleres automotrices, talleres eléctricos automotrices, vulcanizadoras y tapicerías.

Art. 329.-Adecuación o reubicación de establecimientos.- Los establecimientos que funcionan actualmente y no cumplan con las normas de este Parágrafo, tendrán un año (1) de plazo para su adecuación o reubicación, al término del cual la autoridad sancionadora municipal correspondiente, previa inspección, ratificará su funcionamiento o procederá a aplicar las disposiciones pertinentes del Capítulo "Sanciones" de este Título.

Art. 330.-Licencia especial.- Los establecimientos públicos, comerciales e industriales que requieran para su propio uso la instalación de los servicios mencionados en este Parágrafo, obtendrán del GAD Portoviejo una Licencia Especial, funcionarán en locales cerrados y les será prohibido extender dichos servicios al público.

Art. 331-Predios edificados.- Se consideran predios edificados a aquellos en los que funcionen mecánicas cuya instalación y construcción hayan sido aprobados por el GAD Portoviejo y pertenezcan a los propietarios del terreno.

Art. 332.-Establecimientos de uso mixto.- Las mecánicas que en la actualidad tengan patios de exhibición, mantenimiento y venta de vehículos, pueden continuar en esa

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309

www.portoviejo.gob.ec

práctica en tales locales, previa la inscripción que debe hacerla en la oficina municipal respectiva.

Art. 333.-Sanciones.- Cualquier violación a las disposiciones de este Parágrafo será sancionada de acuerdo al COOTAD, a las normas ambientales nacionales y municipales, y a esta Ordenanza.

Art. 334.-Protección contra incendios.- Todos los establecimientos indicados en este Parágrafo se construirán con materiales contra incendios, se aislarán de las propiedades colindantes con muros cortafuegos en toda su extensión a menos que no existan edificaciones a una distancia no menor de seis (6) metros.

Además cumplirán con las disposiciones del artículo referente a la "Seguridad contra Incendios" de este Capítulo, las establecidas en la ordenanza de la materia y con las del Cuerpo de Bomberos.

Parágrafo III
IMPLANTACIÓN INDUSTRIAL

Art. 335.-Afectación.- Aféctese para uso industrial las áreas identificadas para este uso en el PODER de Portoviejo, conforme lo ratifica el Plan de Ordenamiento Territorial en el plano de uso de suelo.

Art. 336.-Prioridad.- Determínese como primera prioridad para el asentamiento industrial las zonas del Parque Industrial en la Parroquia Andrés de Vera, el lado izquierdo de la vía Portoviejo - Manta, por el sector de la Piñonada definida por Avenida Metropolitana Eloy Alfaro, según los límites establecidos en el Plan de Ordenamiento Territorial que se anexa a esta Ordenanza.

Las industrias altamente contaminantes y peligrosas deberán ubicarse en el eje vial de la carretera Portoviejo - Manta de la franja izquierda, establecido por PODER como Zona Industrial. En la Avenida Metropolitana Eloy Alfaro, sólo se ubican industrias inocuas y que no produzcan desechos contaminantes del medio ambiente.

Art. 337.-Calificación.- Dispóngase la calificación de las industrias existentes al interior del área urbana actual por parte del Departamento Municipal de Medio Ambiente, para la reubicación de todas aquellas que son incompatibles con otras actividades, concediéndoles un plazo máximo de 3 años para su movilización.

Art. 338.-Localización en zona urbana.- Podrán localizarse al interior de la zona urbana, fuera de las áreas industriales previstas, determinado tipo de artesanía, pequeña y mediana industria que sea totalmente compatible con el uso existente o futuro, previa calificación de la Dirección de Avalúos, Ordenamiento Territorial y Gestión del Suelo, o quien haga sus veces, según el plano de uso de suelo elaborado por el PODER.

Nota:
Frase sustituida por el artículo 9 de la Ordenanza que Contiene la Cuarta Reforma a la Ordenanza de Reglamentación del Área Urbana y Rural del Cantón Portoviejo (2016-12-12)

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309

www.portoviejo.gob.ec

Art. 339.-Localización en zona rural.- Se preferirá la ubicación que tienda a reforzar el corredor industrial Portoviejo-Montecristi-Manta, en una franja de hasta 150 m a partir del eje de la vía. Se evitará la implantación en zona productiva agrícola siendo factor importante la inocuidad de la industria y la no-producción de desechos contaminantes. Se prohibirá la ubicación de toda industria pesada y/o contaminante en la zona agrícola como la vía a Crucita por tener una cota baja y susceptible a inundación, sólo se permitirá tipos seleccionados de agro industria a criterio de la Dirección de Avalúos, Ordenamiento Territorial y Gestión del Suelo,o quien haga sus veces.

Nota: Frase sustituida por el artículo 9 de la Ordenanza que Contiene la Cuarta Reforma a la Ordenanza de Reglamentación del Área Urbana y Rural del Cantón Portoviejo (2016-12-12)

Art. 340.-Reglamentación.- En lo que tiene que ver con reglamentación industrial, deberán acogerse a lo establecido en el artículo correspondiente a zonificación por la tipología de industria y a la propuesta de ocupación de suelo establecida y referida a: tipología industrial COS, OP, CUS, retiros y forma de ocupación.

La Dirección de Avalúos, Ordenamiento Territorial y Gestión del Suelo, o quien haga sus veces, podrá orientar la implantación de industrias por su tipología a las diferentes zonas industriales previstas.

Nota:
Frase sustituida por el artículo 9 de la Ordenanza que Contiene la Cuarta Reforma a la Ordenanza de Reglamentación del Área Urbana y Rural del Cantón Portoviejo (2016-12-12)

Art. 341.-Requisitos para aprobación.- Las industrias previamente a su planificación y aprobación deberán cumplir con los siguientes requisitos:

a) Certificación del Departamento Municipal de Medio Ambiente, sobre los efectos contaminantes y la necesidad o no de implementar un sistema de tratamiento de residuos o sobre otros efectos que pudiere causar la industria.

b) Certificación del Cuerpo de Bomberos, sobre el tipo de seguridad industrial que debe considerarse.

c) Informe técnico de las Empresas PORTOAGUAS EP, CNEL, CNT, sobre la factibilidad de abastecimiento de servicios básicos o la solución técnica correspondiente.

d) Calificación del terreno para uso industrial y del tipo de industria por parte de la Dirección de Avalúos, Ordenamiento Territorial y Gestión del Suelo, o quien haga sus veces, para lo cual se utilizará el formulario A-3, en escala 1: 5.000

Nota:
Frase sustituida por el artículo 9 de la Ordenanza que Contiene la Cuarta Reforma a la Ordenanza de Reglamentación del Área Urbana y Rural del Cantón Portoviejo (2016-12-12)

e) Propuesta de solución técnica para el tratamiento de residuos sólidos, líquidos, gases, ruidos, vibración, peligro, trepidación, congestión urbana y otro que pudieran causar las industrias, con la obligatoriedad de ejecutarlos, sin lo cual no podrán iniciar o continuar su funcionamiento.

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309

www.portoviejo.gob.ec

Art. 342.-Prohibición.- No se permite la simple parcelación de la tierra para uso industrial, debiendo el propietario realizar tanto los trámites legales establecidos, como las obras de urbanización necesarias para su normal funcionamiento.

Art. 343.-Conjuntos industriales.- Los conjuntos o urbanizaciones industriales se someterán a normas mínimas de equipamiento y servicios determinadas por la Dirección de Avalúos, Ordenamiento Territorial y Gestión del Suelo, o quien haga sus veces.

Nota:
Frase sustituida por el artículo 9 de la Ordenanza que Contiene la Cuarta Reforma a la Ordenanza de Reglamentación del Área Urbana y Rural del Cantón Portoviejo (2016-12-12)

Art. 344.-Estacionamientos.- Las áreas de estacionamientos para uso industrial se sujetarán a lo siguiente: NORMA 2 estac. / 400 m2.

		Lote Mínimo	Nº Estacionamiento
ITA	Talleres Artesanales	400	2
ITA V	Talleres Artesanales y Viviendas Incorporadas	400	2
IP	Pequeña Industria	800	4
IM	Mediana Industria	1.500	8
AB	Almacenes Bodegas	400	2
CY	Comercio Industrial	800	4
CI	Conjuntos Industriales	6.000	30

Art. 345.-Prevención contra incendios.- Los edificios que se construyan para los establecimientos industriales de alto riesgo, estarán rodeados por muros contrafuegos.

Si se construyen en la parte superior a la industria locales habitacionales, el suelo intermedio de dichos locales debe ser de material contra incendios. Las puertas de acceso y escaleras que conduzcan a los pisos de habitación deben ser independientes de los departamentos industriales.

Los edificios industriales deben observar las medidas establecidas por el Cuerpo de Bomberos, para prevención de incendios y seguridad industrial.

Las salas de trabajo en que se ejecuten faenas de riesgo, no podrán tener más de un piso, salvo que disposiciones o sistemas especiales eliminen el peligro; igualmente no podrán tener sus salas de trabajo con puertas o ventanas a menos de 10 metros de distancia de las vías públicas.

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309

www.portoviejo.gob.ec

Art. 346.-Servicios sanitarios.- Los establecimientos industriales deben estar dotados de servicios higiénicos independientes para ambos sexos. Se deberá instalar un inodoro y lavamanos para cada sexo. Se deberá instalar un inodoro, lavamanos, urinario y ducha por cada 60 obreros y un inodoro, ducha y lavamanos por cada 40 obreros.

Art. 347.- Primeros auxilios.- Los edificios industriales que superen a 20 obreros deben instalar una sala de primeros auxilios completamente equipada y una sala cuna, cuando empleen personal femenino superior a 30 obreras.

Art. 348.-Sistemas de evacuación.- Las industrias deberán cumplir con los siguientes requisitos al diseñar su sistema de descarga a la red de alcantarillado, a más de lo establecido por la PORTOAGUAS EP :

a) No se permitirá la entrada de aguas lluvias, ni de refrigeración al sistema de aguas servidas, las aguas de refrigeración deben ser recirculadas antes de su descarga.

b) No se descargará a los colectores de aguas servidas ninguno de los siguientes vertidos, excepto en la forma que se indica a continuación:

1. Líquido o vapor con temperaturas mayores a 40º C.

2. Aguas con cantidades mayores a 100 Mg/L de grasas o aceites.

3. Gasolina, solventes u otros líquidos, sólidos o vapores inflamables o explosivos.

4. Desechos sólidos o basuras que puedan obstruir los colectores.

5. Aguas con PH menor de 5.5 0 mayor de 9.0 que contengan efectos corrosivos sobre los materiales de los sistemas de recolección, transporte y disposición de aguas residuales.

6. Residuos tóxicos que representen peligro para la planta de tratamiento y/o a las personas.

7. Sólidos sediméntales que puedan depositarse en las redes de alcantarillado.

c) Se construirán instalaciones para separación de grasas, aceites y materiales granulares, cuya operación y mantenimiento correrán a cargo del propietario.

d) Se deberán construir cajas de inspección de fácil acceso para observación, control, toma de muestras y medición de caudales.

e) La PORTOAGUAS EP controlará la implementación de los sistemas de tratamiento que se requieran y la calidad de los afluentes.

Art. 349.-Chimeneas.- En las industrias que requieren de la instalación de chimeneas, estas deberán superar en altura por lo menor al 30% de la altura promedio de los edificios existentes en el área aledaña o en otros casos un mínimo de 25 metros de altura, debiendo

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309

www.portoviejo.gob.ec

en casos de gases peligrosos o altamente contaminantes, instalar filtros y sistemas de tratamiento de dichos gases antes de su eliminación a la atmósfera.

Art. 350.-Requisitos complementarios y prohibiciones.- Las industrias presentarán conjuntamente con el proyecto arquitectónico, las soluciones técnicas previstas y aprobadas para evitar contaminación con residuos sólidos, líquidos, gases y otros, peligro, ruido, vibración, trepidación y otros problemas que podrían afectar el medio ambiente o el equilibrio ecológico y sin cuya solución o implementación de sistemas, no podrán iniciar o continuar con su funcionamiento.

a) Ningún establecimiento industrial podrá establecer faenas en subterráneos o pisos bajo el nivel de las calles.

b) Los locales de trabajo tendrán una capacidad volumétrica de aire no inferior a 10 m3 por obrero salvo que se establezca una renovación adecuada del aire por medios mecánicos. Las ventas deberán permitir una renovación mínima de aire de 8 m3 por hora, salvo que se establezca sistemas mecánicos de ventilación. Los locales industriales deberán instalar sistemas de manera que interiormente puedan tener una atmósfera libre de vapores, polvo, gases nocivos, o un grado de humedad que no exceda al del ambiente exterior.

c) Los pavimentos de locales en que se manipulan sustancias orgánicas, deben ser impermeables y fácilmente lavables.

d) Los locales de trabajo, deben tener puertas de salida que abran hacia el exterior en número suficiente para permitir su fácil evacuación.

e) Las fábricas de productos alimenticios, tendrán sus muros hasta una altura no menor de 1.80 m y el pavimento de sus suelos construidos con material impermeable, unido y sin grietas, de fácil lavado. Las paredes tratadas igualmente con material impermeable, preferentemente sin justas, de fácil lavado y de colores claros.

f) Los establecimientos industriales que ocupen más de 2 pisos tendrán sus escaleras, construidas contra incendio y en número suficiente para que no produzcan recorridos mayores de 40 m para llegar a una de ellas.

g) El almacenamiento de productos inflamables o fácilmente combustibles, debe hacerse en locales independientes, contra incendio y en puntos alejados de las escaleras y puertas principales de salida.

h) Las industrias que por su mismo carácter requieran maniobrar vehículos pesados, deberán plantear un área suficiente al interior del lote, sin afectar el normal funcionamiento de las vías públicas.

i) Las industrias de materiales de construcción y plantas de hormigón, que trabajan con ácidos, deberán transportar humedecidos y cubiertos con una carpa dichos materiales, igualmente el trabajo con ellos será en base a un humedecimiento

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309

www.portoviejo.gob.ec

permanente para evitar contaminación, debiendo además tomar ciertas medidas como la instalación de filtros, vallas de vegetación, control máximo de nivel en el llenado de materiales en volquetes u otros vehículos para evitar el desbordamiento en las vías públicas.

j) Las industrias contaminantes existentes o futuras, no podrán votar sus residuos sólidos, líquidos, gases, olores, etc., directamente a la alcantarilla o a la atmósfera sin antes haberlos sometido a un tratamiento técnico, pudiendo el GAD Portoviejo suspender el funcionamiento de la planta si no cumpliera con esta disposición.

k) Las fundaciones de maquinarias que produzcan vibraciones deberán construirse aisladas, de tal manera que se evite la transmisión de las vibraciones al edificio o construcciones vecinas.

l) Las industrias están obligadas a realizar el cerramiento periférico a la misma y opcionalmente a tratar con vegetación su entorno sobre todo, cuando se encuentran aledañas a otras actividades urbanas de manera de lograr un espacio de transición entre ellas y de ser al mismo tiempo su aporte urbano.

SECCIÓN IX
CONTROL DE PERMISO DE INICIO DE OBRA Y CONTROL DE EDIFICACIONES Y TRABAJOS VARIOS

Nota: Nombre modificado según el artículo 65 de la Ordenanza Reformatoria al Título V y VI de la Ordenanza que regula el Desarrollo y el Ordenamiento territorial del Cantón Portoviejo (2017-12-29)

Art. 351.- La Dirección de Avalúos, Ordenamiento Territorial y Gestión del Suelo, o quien haga sus veces, directamente o a través de las Entidades Colaboradoras públicas o privadas, ejercerá el control respecto de habitabilidad de las edificaciones para lo cual inspeccionará todas las construcciones que se ejecuten en el área urbana y rural de la ciudad de Portoviejo, comprobando el uso de la edificación y que la ejecución de la obra se lleve a cabo de conformidad con los planos y especificaciones aprobadas.

Una vez concluida la edificación se entenderá habitable y no se requerirá permiso alguno para acreditar la habitabilidad.

Nota: Artículo modificado de acuerdo a lo establecido en el artículo 80 de la LOOTUGS.

Nota: Artículo sustituido según el artículo 66 de la Ordenanza Reformatoria al Título V y VI de la Ordenanza que regula el Desarrollo y el Ordenamiento territorial del Cantón Portoviejo (2017-12-29)

Art. 352.- El propietario del predio, el Promotor en caso de que corresponda y los Profesionales Técnicos competentes, serán responsables de notificar la fecha de inicio de la obra, el avance respectivo de acuerdo a los momentos de control establecidos, a fin de que la administración GAD Municipal planifique los controles respectivos.

Art. 353.- Control de Edificaciones y Trabajos Varios: El propietario del predio, el Promotor, en caso de que corresponda; y los Profesionales Técnicos competentes, serán responsables de notificar la fecha de inicio de las obras, el avance respectivo de acuerdo a

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309

www.portoviejo.gob.ec

los momentos de control establecidos, a fin de que la Dirección de Avalúos, Ordenamiento Territorial y Gestión del Suelo, o quien haga sus veces, planifique los controles respectivos"

Art. 354.- Etapas del Control: Para garantizar el cumplimiento de las características técnicas de las normas administrativas y Reglas Técnicas aplicables en materia de edificación, el órgano competente del GAD Municipal, directamente o a través de las Entidades Colaboradoras públicas o privadas, realizarán cuatro controles programados y serán basados de acuerdo al manual de procedimiento.

a) **El primer control:** Cuando se hayan realizado las excavaciones para la cimentación y armado de hierro, esto es, antes de que se realice la fundición de cimientos y columnas;
b) **El segundo control:** Cuando la obra de construcción tiene armada la losa previo a fundición de la edificación principal o la estructura de cubierta, en caso de edificaciones de más de dos pisos.
c) **El tercer control:** Cuando la obra de construcción se encuentre en obra gris, para este control se emitirá el permiso de construcción definitivo.
d) **El cuarto control:** cuando la obra de construcción se encuentre en acabados, para este control se emitirá la certificación de habitabilidad.

En caso de los permisos de trabajos varios se realizará un control en la etapa constructiva de la obra.

Nota: Artículos incorporados según el artículo 67 de la Ordenanza Reformatoria al Título V y VI de la Ordenanza que regula el Desarrollo y el Ordenamiento territorial del Cantón Portoviejo (2017-12-29)

Art. 355.- Si de la inspección realizada se tuviera constancia de que la obra se está ejecutando en contravención de los planos y a las especificaciones aprobadas,Dirección de Avalúos, Ordenamiento Territorial y Gestión del Suelo, o quien haga sus veces, suspenderá el permiso de construcción hasta que el constructor justifique las modificaciones realizadas, debiendo notificar a la autoridad sancionadora municipal correspondiente para que ésta proceda a la suspensión de las obras; si el propietario o constructor no cumplen con la disposición de la suspensión de la obra y continúan los trabajos en desacuerdo con los planos aprobados o no permiten las inspecciones se impondrán las sanciones contempladas en este Título.

Nota:
Frase sustituida por el artículo 9 de la Ordenanza que Contiene la Cuarta Reforma a la Ordenanza de Reglamentación del Área Urbana y Rural del Cantón Portoviejo (2016-12-12)

Art. 356.- Es obligación del propietario o constructor presentar el permiso de construcción al Inspector o a la autoridad sancionadora municipal, cuando lo requieran.

SECCIÓN X
DEL PERMISO DE HABITABILIDAD

Art. 357.-El permiso de habitabilidad es la autorización que concede la Dirección de Avalúos, Ordenamiento Territorial y Gestión del Suelo, o quien haga sus veces, para que una construcción ya terminada entre en servicio; y constituye el documento habilitante para la devolución de la garantía.

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309

www.portoviejo.gob.ec

Nota:
Frase sustituida por el artículo 9 de la Ordenanza que Contiene la Cuarta Reforma a la Ordenanza de Reglamentación del Área Urbana y Rural del Cantón Portoviejo (2016-12-12)

La Dirección de Avalúos, Ordenamiento Territorial y Gestión del Suelo, concederá el permiso de habitabilidad a la terminación de cualquier edificación ya sea construcción nueva, ampliación, recuperación o remodelación, que hayan requerido de planos y/o permiso de construcción, una vez que realice la inspección (para comprobar la terminación de la obra de acuerdo con los planos aprobados, el desalojo de los materiales de las vías y el retiro de las construcciones provisionales) y elabore el respectivo informe favorable de ser el caso.

Nota:
Frase sustituida por el artículo 9 de la Ordenanza que Contiene la Cuarta Reforma a la Ordenanza de Reglamentación del Área Urbana y Rural del Cantón Portoviejo (2016-12-12)

El permiso de habitabilidad podrá ser solicitado por el propietario de la obra, su representante legal o el director de la misma, presentando los siguientes requisitos:

- Solicitud a la Dirección de Avalúos, Ordenamiento Territorial y Gestión del Suelo, o quien haga sus veces.

Nota:
Frase sustituida por el artículo 9 de la Ordenanza que Contiene la Cuarta Reforma a la Ordenanza de Reglamentación del Área Urbana y Rural del Cantón Portoviejo (2016-12-12)

- Estudio de resistencia de hormigones o del material estructural básico para edificaciones superiores a tres plantas, con firma de responsabilidad de un profesional en la materia.

Nota:
Artículo sustituido por el Art. 7 de la Ordenanza Reformatoria a la Ordenanza de Reglamentación del Área Urbana de la Ciudad de Portoviejo (aprobada en segundo debate el 03/03/2015).

SECCIÓN XI
DE LAS GARANTÍAS PARA INICIAR CONSTRUCCIONES

Art. 358.- Cálculo del valor a depositar por garantía.- El monto de la garantía para el inicio de las construcciones será establecido por la Dirección de Avalúos, Ordenamiento Territorial y Gestión del Suelo, o quien haga sus veces, de acuerdo al cuadro Nº 9 y en base al costo total de la obra, valorado de acuerdo a lo dispuesto en este Título.

Nota:
Frase sustituida por el artículo 9 de la Ordenanza que Contiene la Cuarta Reforma a la Ordenanza de Reglamentación del Área Urbana y Rural del Cantón Portoviejo (2016-12-12)

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309

www.portoviejo.gob.ec

CUADRO 9	CÁLCULO DE LA GARANTÍA PARA INICIO DE CONSTRUCCIONES	
CONSTRUCCIONES		FONDO DE GARANTÍA DE CONSTRUCCIÓN (porcentaje en base costo total de la obra)
Desde en m2	Hasta en m2	
1	40	0.33%
41	120	0,50%
121	240	0.75%
241	400	1,0%
401	600	1,5%
601	En adelante	2.0 %

Nota:
Artículo sustituido por el Art. 5 de la Ordenanza Reformatoria a la Ordenanza de Reglamentación del Área Urbana de la Ciudad de Portoviejo (aprobada en segundo debate el 03/03/2015).

Art. 359.- Para obtener el permiso de construcción el propietario de la obra o su representante legal constituirá una garantía a favor del GAD Portoviejo, para asegurar que tanto el propietario como el constructor de la obra la ejecuten de acuerdo con los planos aprobados.

No se rendirá garantía para la construcción de obras que no requieren la aprobación de planos.

Nota: Artículo sustituido por el Art. 5 de la Ordenanza Reformatoria a la Ordenanza de Reglamentación del Área Urbana de la Ciudad de Portoviejo (aprobada en segundo debate el 03/03/2015).

Art. 360.-Tipos de garantía.- La garantía se constituirá mediante depósito en moneda de curso legal en el país, a la orden del GAD Portoviejo, en la misma institución o en la institución financiera indicada por éste. El GAD Portoviejo también podrá aceptar en lugar de la garantía en efectivo que debió depositarse, cualquiera de las siguientes garantías: hipoteca, prenda, garantía bancaria o póliza de seguros, estas última deberán ser irrevocables, incondicionales y de cobro inmediato. (Ver cuadro 9)

Nota:
Artículo sustituido por el Art. 5 de la Ordenanza Reformatoria a la Ordenanza de Reglamentación del Área Urbana de la Ciudad de Portoviejo (aprobada en segundo debate el 03/03/2015).

Art. 361.-Garantía por etapas.- En caso de construcción por etapas el monto de la garantía será calculado considerando el valor de cada etapa.

Nota:
Artículo sustituido por el Art. 5 de la Ordenanza Reformatoria a la Ordenanza de Reglamentación del Área Urbana de la Ciudad de Portoviejo (aprobada en segundo debate el 03/03/2015).

Art. 362.- Devolución de garantías.- Terminadas las obras, el interesado solicitará a la Dirección de Avalúos, Ordenamiento Territorial y Gestión del Suelo, o quien haga sus veces, el permiso de habitabilidad y la devolución de la garantía.

Nota:
Frase sustituida por el artículo 9 de la Ordenanza que Contiene la Cuarta Reforma a la Ordenanza de Reglamentación del Área Urbana y Rural del Cantón Portoviejo (2016-12-12)

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309

www.portoviejo.gob.ec

Tesorería Municipal devolverá al propietario de la obra o a su representante legal, las garantías otorgadas previa presentación del permiso de habitabilidad e informe favorable de la Dirección de Avalúos, Ordenamiento Territorial y Gestión del Suelo, o quien haga sus veces.

Nota:
Frase sustituida por el artículo 9 de la Ordenanza que Contiene la Cuarta Reforma a la Ordenanza de Reglamentación del Área Urbana y Rural del Cantón Portoviejo (2016-12-12)

Una vez transcurridos dos años a partir del depósito de la garantía, ésta no será devuelta, y el GAD Portoviejo ejecutará dicha garantía a su favor. Además la Dirección de Avalúos, Ordenamiento Territorial y Gestión del Suelo, o quien haga sus veces, realizará la inspección de las construcciones vencidas la garantía y emitirá informe de la construcción y en el caso de verificar que se concluyó la obra, enviará informe a la Dirección de Información, Avalúos y Catastros para su respectivo registro.

Nota:
Frase sustituida por el artículo 9 de la Ordenanza que Contiene la Cuarta Reforma a la Ordenanza de Reglamentación del Área Urbana y Rural del Cantón Portoviejo (2016-12-12)

Nota:
Artículo sustituido por el Art. 5 de la Ordenanza Reformatoria a la Ordenanza de Reglamentación del Área Urbana de la Ciudad de Portoviejo (aprobada en segundo debate el 03/03/2015).

Art. 363.-Dirección de Avalúos, Ordenamiento Territorial y Gestión del Suelo, o quien haga sus veces, deberá realizar la inspección y elaborar el informe respectivo, para emitir el permiso de habitabilidad.

Nota:
Frase sustituida por el artículo 9 de la Ordenanza que Contiene la Cuarta Reforma a la Ordenanza de Reglamentación del Área Urbana y Rural del Cantón Portoviejo (2016-12-12)

Nota:
Artículo sustituido por el Art. 5 de la Ordenanza Reformatoria a la Ordenanza de Reglamentación del Área Urbana de la Ciudad de Portoviejo (aprobada en segundo debate el 03/03/2015).

Art. 364.- En el caso de urbanizaciones, el urbanizador deberá constituir garantía a favor del GAD Portoviejo, de acuerdo a lo estipulado en el cuadro determinado en este Título. El urbanizador asumirá los costos que se produzcan por el otorgamiento de las garantías.

La garantía se constituirá mediante depósito en moneda de curso legal a la orden del GAD Portoviejo en cualquiera de los bancos de la ciudad de Portoviejo o en la propia Municipalidad del cantón. El GAD Portoviejo a su elección, podrá aceptar en lugar del fondo de garantía que debió depositarse, cualquiera de las siguientes garantías: hipoteca, prenda, garantía bancaria o póliza de seguros, estas última deberán ser irrevocables, incondicionales y de cobro inmediato.

Art. 365.- Para garantizar el cumplimiento de las obras comunales, vías interiores y demás servicios de infraestructura en edificaciones a ser declaradas en propiedad horizontal, la garantía a favor del GAD Portoviejo tendrá un valor igual al 30% del valor de las obras comunales.

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309

www.portoviejo.gob.ec

Art. 366.- En el caso de las urbanizaciones que se construyan por etapas, el urbanizador constituirá a favor del GAD Portoviejo una garantía por el 100% del valor de la etapa que vaya a ejecutarse.

Art. 367.- La garantía será devuelta una vez que el urbanizador haya concluido la construcción total de la urbanización o de la etapa y ésta haya sido recibida conforme lo dispone este Título, sin que el GAD Portoviejo reconozca en ningún caso interés sobre la garantía depositada.

CAPÍTULO VI
INFRACCIONES Y SANCIONES

SECCION I
DE LA COMPETENCIA

Art. 368.- Tiene competencia para conocer y aplicar las infracciones a las disposiciones de este Título, la autoridad sancionadora municipal.

Art. 369.- Responsable principal.- Son responsables de las infracciones los que las han perpetrado directamente o a través de otras personas; los que han impedido su ejecución; los que han coadyuvado a su ejecución de un modo principal; y, los que indirectamente o secundariamente cooperen a la ejecución de la infracción.

Art. 370.- Responsable solidario.- Para efectos de esta ley y en atención al artículo precedente, se consideran responsables solidarios a los profesionales a cargo de las construcciones que cuentan con el respectivo permiso.

SECCIÓN II
DE LAS INFRACCIONES Y SANCIONES GENERALES

Art. 371.-Infracciones administrativas.- Son las vulneraciones del ordenamiento jurídico los actos imputables sancionados por este Título.

Art. 372.- Sanciones.- Las sanciones aplicables a los infractores de las disposiciones de este Título, sin perjuicio de imponerlas simultáneamente.-

Art. 373.- Sanciones Generales: Son sanciones Generales las siguientes:

a) Suspensión temporal de la obra,
b) Clausura de Obra,
c) Multa
d) Demolición de la obra,
e) Restitución del estado original del bien afectado,
f) Revocatoria de permisos, (de los permisos otorgados por la Dirección) sin perjuicio de la acciones legales pertinentes)
g) Suspensión de otros petitorios o permisos sobre los inmuebles en los que se producen infracciones a esta norma.
h) Ejecución del valor total de la garantía otorgada a favor del GAD Portoviejo en el caso de urbanizaciones.

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309

www.portoviejo.gob.ec

SECCION III
DE LAS INFRACCIONES Y SANCIONES ESPECÍFICAS

Art. 374.- Infracciones y Sanciones específicas.- Son aquellas infracciones y sanciones las graves y leves.

Art. 375.- Infracciones y sanciones graves:

a) **Urbanizaciones sin planos aprobados y sin permiso de construcción, contraviniendo la normativa legal vigente:** Los que urbanicen, vendan lotes de terreno o construcciones en urbanizaciones que no cuenten con planos aprobados ni permiso de construcción que se encuentren contraviniendo las normas vigentes, serán sancionados con cien Salarios Básicos Unificados y la suspensión de la obra ordenada por la autoridad municipal correspondiente, hasta que se presenten los planos aprobados y el permiso de construcción; o, de ser el caso, ordenará al infractor el derrocamiento de la construcción objeto de la infracción. De no proceder al derrocamiento en el plazo ordenado por la autoridad municipal correspondiente, el GAD Portoviejo lo realizará a costa del infractor y los gastos en que se incurra se cobrarán vía coactiva con el 20% de recargo más los intereses correspondientes.

   El GAD Portoviejo negará otros petitorios que presente el infractor respecto a los trámites de patente municipal, canon de arrendamiento, fraccionamiento, transferencia de dominio o cualquier otro trámite en los inmuebles en los que se ha cometido la infracción hasta la regularización de los mismos.”

b) **Urbanizaciones sin planos aprobados y sin permiso de construcción sin contravenir la normativa legal vigente.** Los que urbanicen, vendan lotes de terreno o construcciones en urbanizaciones que no cuenten con planos aprobados ni permiso de construcción, que no contravengan las normas vigentes, serán sancionados con sesenta Salarios Básicos Unificados y la suspensión de la obra ordenada por la autoridad municipal correspondiente, hasta que se presenten los planos aprobados y el permiso de construcción; o, de ser el caso, ordenará al infractor el derrocamiento de la construcción objeto de la infracción. De no proceder al derrocamiento en el plazo ordenado por la autoridad municipal correspondiente, el GAD Portoviejo lo realizará a costa del infractor y los gastos en que se incurra se cobrarán vía coactiva con el 20% de recargo más los intereses correspondientes.

   El GAD Portoviejo negará otros petitorios que presente el infractor respecto a los trámites de permiso de habitabilidad, patente municipal, canon de arrendamiento, transferencia de dominio o cualquier otro trámite en los inmuebles en los que se ha cometido la infracción hasta la regularización de los mismos.”

c) **Comercialización de lotes o fraccionamientos sin contar con la autorización del GAD contraviniendo la normativa legal vigente:** Quienes comercialicen lotes en urbanizaciones o fraccionamientos que contravengan lo establecido en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón Portoviejo, los capítulos correspondientes en el presente código e incumplan con los estándares nacionales de riesgos, serán multados con un valor correspondiente de ocho Salarios Básicos

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309

www.portoviejo.gob.ec

Unificados por cada lote fraccionado, en caso de superar los diez lotes, se aplicara la sanción establecida en el literal a de este artículo.

d) **Comercialización de lotes o fraccionamientos sin contar con la autorización del GAD sin contravenir la normativa legal vigente:** Quienes comercialicen lotes o fraccionamientos que no contravengan lo establecido en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y en los capítulos correspondientes en el presente código y serán multados con un valor correspondiente de cuatro Salarios Básicos Unificados cada lote fraccionado, en caso de superar los diez lotes se aplicara la sanción establecida en el literal b de las infracciones graves este artículo.

e) **Construcciones sin planos aprobados y sin permiso de inicio de obra y control de edificaciones, contraviniendo las normas urbanísticas.-** Los que construyan, amplíen, modifiquen o reparen edificaciones sin contar con planos aprobados y el permiso de inicio de obra y control de edificaciones, contraviniendo además las normas de urbanístico, serán multados con (1.5) Salario Básico Unificado hasta cien metros cuadrados (100 m2) de construcción edificada más el 20% de un (1) Salario Básico Unificado por cada cincuenta metros cuadrados (50m2) de construcción adicional; además la autoridad municipal correspondiente ordenará la suspensión de la obra hasta que el infractor realice la rectificación respectiva y/o presente el permiso; de no cumplir con lo antes indicado en el plazo ordenado por la autoridad municipal correspondiente, el GAD Portoviejo realizará la demolición de la construcción a costa del infractor y los gastos en que incurra se cobrarán vía coactiva con el 20% de recargo más los intereses correspondientes.

En caso de regularizar la construcción en el plazo ordenado por la autoridad, se reducirá el 30% de la multa por la infracción.

El GAD Portoviejo negará otros petitorios que presenten los infractores respecto a los trámites de patente municipal, canon de arrendamiento, fraccionamiento, transferencia dominio o cualquier otro trámite en los inmuebles en los que se ha cometido la infracción, hasta la regularización respectiva

f) **Inmuebles destinados a actividades no permitidas o incompatibles.-** Los que destinen un predio o una edificación a actividades no permitidas o incompatibles de uso del suelo, contraviniendo las disposiciones de esta Ordenanza, serán multados con uno (1) a diez (10) Salarios Básicos Unificados dependiendo de la gravedad de la infracción de conformidad con la actividad ejercida; además la autoridad municipal correspondiente ordenará la clausura del local hasta que el infractor realice la rectificación respectiva; de no cumplir con lo antes indicado en el plazo ordenado por la autoridad municipal correspondiente, el GAD Portoviejo realizará la demolición de la construcción a costa del infractor y los gastos en que incurra se cobrarán vía coactiva con el 20% de recargo más los intereses correspondientes.

El GAD Portoviejo negará otros petitorios que presenten los infractores respecto a los trámites de patente municipal, canon de arrendamiento, fraccionamiento, transferencia de dominio o cualquier otro trámite en los inmuebles en los que se ha cometido la infracción hasta la regularización respectiva.

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309

www.portoviejo.gob.ec

Se exceptúan de esta sanción los edificios, construcciones, e instalaciones existentes establecidas con anterioridad a la aprobación del plan de ordenamiento territorial vigente, los propietarios de estos predios deberán cumplir con lo establecido en el Art 83 de la ley Orgánica de Ordenamiento Territorial y Gestión de Suelo.

g) **Trabajos varios sin permiso de inicio de obra, contraviniendo las normas urbanísticas.-** Quienes realicen trabajos varios sin obtener el permiso respectivo y que además irrespeten las normas de urbanísticas, serán multados con un (1) Salario Básico Unificado hasta treinta metros cuadrados (30m2) de construcción más el 5% de un Salario Básico Unificado por cada metro cuadrado adicional; además la autoridad municipal correspondiente ordenará la suspensión de la obra hasta que el infractor realice la rectificación pertinente de acuerdo con las normas urbanísticas y/o presente el permiso de inicio de obra de trabajos varios; de no cumplir con lo antes indicado en el plazo ordenado por la autoridad municipal correspondiente, el GAD Portoviejo realizará la demolición de la construcción a costa del infractor y los gastos en que incurra se cobrarán vía coactiva con el 20% de recargo más los intereses correspondientes.

El GAD Portoviejo negará otros petitorios que presenten los infractores respecto a los trámites de patente municipal, canon de arrendamiento, fraccionamiento, transferencia de dominio o cualquier otro trámite en los inmuebles en los que se ha cometido la infracción hasta la regularización respectiva.

h) **Rellenos o desalojos.-** Quienes realicen rellenos o desalojos de materiales de cualquier naturaleza en las riberas de ríos, canales, riachuelos, quebradas, colinas y demás áreas de protección y otras no permitidas, serán multados con un (1) Salario Básico Unificado hasta veinte metros cúbicos de relleno o desalojo, más el 2.5% de un (1) Salario Básico Unificado por cada metro cúbico adicional; además la autoridad municipal correspondiente ordenará el desalojo de materiales, en el caso de rellenos, en el plazo establecido por la misma. De incumplir con lo antes dispuesto, el GAD Portoviejo realizará el desalojo a costa del infractor y cobrará su valor por la vía coactiva con un recargo del 20% más los intereses correspondientes.

Se exceptúa de lo dispuesto en el inciso anterior, a las entidades del sector público que requieran realizar trabajos de acuerdo a intervenciones exclusivamente relacionadas a obra de protección a desarrollarse, para lo cual deberán gestionar el correspondiente permiso ante el GAD Portoviejo.

i) **Permisos revocados.-** Los que urbanicen o construyan con permisos revocados serán multados según el caso con los siguientes valores:

1. **Urbanizaciones:** de 20 a 60 SBU de acuerdo a la gravedad de la infracción
2. **Edificaciones**: con cinco (5) SBU hasta cien metros cuadrados (100 m2) de construcción edificada más el 20% de un SBU por cada cincuenta metros cuadrados (50 m2) de construcción adicional.
3. **Trabajos Varios**: 2 SBU hasta treinta metros cuadrados (30 m2) más el 5% de un SBU por cada metro cuadrado adicional

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309

www.portoviejo.gob.ec

La autoridad municipal correspondiente ordenará la suspensión de la obra hasta que el infractor presente los planos aprobados y el permiso de construcción pertinente; de no cumplir con lo antes indicado en el plazo ordenado por la autoridad municipal correspondiente, el GAD Portoviejo realizará la clausura y multa por incumplir con las normas técnicas dispuesta en esta ordenanza, procediéndose a la demolición de la construcción a costas del infractor y a quien de ser necesario se cobrarán los gastos en que incurra, vía coactiva con el 20% de recargo más los intereses correspondientes.

j) **Incumplimiento de la suspensión o clausura de la obra y reincidencia:** Los que sigan ejecutando una obra una vez suspendida, clausurada o iniciada un proceso administrativo, serán sancionados con una multa de cinco (5) Salarios Básicos Unificados y en caso de reincidencia se sancionará con el doble de la multa impuesta. La Dirección de Comisaria o con quien haga sus veces, realizará el seguimiento respectivo para el cumplimiento del este artículo, verificando que el infractor no continúe con la obra hasta finalizar el proceso correspondiente, sin perjuicio de la aplicación de otras sanciones por contravenciones cometidas.

Art. 376.- Infracciones y sanciones leves:

a) **Al urbanizador por modificar el proyecto o los planos aprobados sin autorización.-** El urbanizador que durante el proceso constructivo modifique el proyecto o planos aprobados de la urbanización sin autorización del GAD Portoviejo, será sancionado con una multa que entre 20 y 50 Salarios Básicos Unificados, según la gravedad de la infracción y el grado de inobservancia, de acuerdo con lo establecido en los artículos 396 y 397 del COOTAD y en el instructivo elaborado por la Dirección de Avalúos, Ordenamiento Territorial y Gestión del Suelo, o quien haga sus veces.

Esta sanción se aplicará sin perjuicio de que la autoridad juzgadora municipal correspondiente ordene la suspensión de la obra hasta que se presente el permiso de reestructuración, o la demolición de ser el caso.

b) **Al urbanizador que no cumpla con los plazos de entrega de obras de infraestructura, áreas verdes y comunales-** En los casos de inobservancia o incumplimiento de lo señalado en el Capítulo V, Sección III, de este Título, el infractor será multado con diez (10) a treinta (30) Salarios Básicos Unificados, de acuerdo a la gravedad de la infracción. Además, el infractor tendrá la obligación de culminar las obras de infraestructura, en el plazo máximo establecido por la autoridad municipal correspondiente, sin perjuicio de que dicha autoridad ordene otras medidas cautelares. De no cumplir con lo antes indicado, el GAD Portoviejo ejecutará la garantía de fiel cumplimiento y realizará las obras de infraestructura a costa del infractor, para lo cual se cobrará los gastos incurridos por la vía coactiva con un recargo del 20% más los intereses correspondientes.

El GAD Portoviejo negará otros petitorios que presenten los infractores respecto a los trámites de patente municipal, canon de arrendamiento, fraccionamiento, transferencia de dominio o cualquier otro trámite en los inmuebles en los que se ha cometido la infracción hasta la regularización respectiva.

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309

www.portoviejo.gob.ec

c) **Al propietario o usufructuario del lote o vivienda de una urbanización, por modificar el proyecto o los planos aprobados sin permiso.-** El propietario o usufructuario del lote o vivienda dentro de una urbanización, que modifique el proyecto o los planos aprobados por el GAD Portoviejo sin el permiso respectivo, será sancionado con una multa entre cuatro (4) y treinta (30) Sueldos Básicos Unificados, según la gravedad de la infracción y el grado de inobservancia, de acuerdo con lo establecido en los artículos 396 y 397 del COOTAD y en el instructivo elaborado por la Dirección de Avalúos, Ordenamiento Territorial y Gestión del Suelo, o quien haga sus veces.

d) **Fraccionamientos sin contar con la autorización del GAD contraviniendo la normativa legal vigente:** Quienes realicen fraccionamientos del suelo que contravengan lo establecido en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón Portoviejo, los capítulos correspondientes en el presente código e incumplan con los estándares nacionales de riesgos, serán multados con un valor correspondiente de cuatro (4) Salarios Básicos Unificados por cada lote fraccionado, en caso de superar los diez (10) lotes se aplicara la sanción establecida en el artículo 8 literal a de las infracciones graves este capítulo.

e) **Fraccionamientos sin contar con la autorización del GAD sin contravenir la normativa legal vigente:** Quienes **r**ealicen fraccionamientos del suelo que no contravengan lo establecido en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón Portoviejo, los capítulos correspondientes en el presente código y serán multados con un valor correspondiente de 2 S.B.U cada lote fraccionado, en caso de superar los 10 lotes se aplicara la sanción establecida en el artículo 8 literal b de las infracciones graves este capítulo.

f) **Construcciones sin planos aprobados y sin permiso de inicio de obra y control de edificaciones, sin contravenir las normas urbanísticas.-** Los que construyan, amplíen, modifiquen o reparen edificaciones sin contar con planos aprobados y permiso de inicio de obra y control de edificaciones, que respeten las normas urbanísticas, serán multados con 1 Salario Básico Unificado, hasta cien metros cuadrados (100 m2) de construcción edificada, más el 15% de un (1) Sueldo Básico Unificado, por cada cincuenta metros cuadrados (50 m2) de construcción adicional; además la autoridad municipal correspondiente ordenará la suspensión de la obra hasta que el infractor realice la rectificación respectiva y/o presente el permiso; de no cumplir con lo antes indicado en el plazo ordenado por la autoridad municipal correspondiente, el GAD Portoviejo realizará la demolición de la construcción a costa del infractor y los gastos en que incurra se cobrarán vía coactiva con el 20% de recargo más los intereses correspondientes.

En caso de regularizar la construcción en el plazo ordenado por la autoridad, se reducirá el 50% de la multa por la infracción.

El GAD Portoviejo negará otros petitorios que presenten los infractores respecto a los trámites de patente municipal, canon de arrendamiento, fraccionamiento, transferencia dominio o cualquier otro trámite en los inmuebles en los que se ha cometido la infracción, hasta la regularización respectiva.

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309

www.portoviejo.gob.ec

g) **Construcciones sin someterse a los planos aprobados.-** Los propietarios, profesionales o responsables por la construcción de una obra que cuente la respectiva certificación de aprobación de planos y permiso de inicio de obra y control de edificaciones, y soliciten inspección para los controles y no se encuentren cumpliendo lo determinado en los mismos, aumentando su área original ya sea vertical u horizontalmente, o afecten el diseño aprobado contraviniendo normas técnicas, serán sancionados de la siguiente manera:

- Si incurren con el Control 1 con cuatro (4) S.B.U. hasta cien metros cuadrados (100 m2) de construcción edificada más el 2.5% de un SBU por cada cincuenta metros cuadrados (50 m2) de construcción adicional.
- si incurren con el Control 2 con tres (3) S.B.U. hasta cien metros cuadrados (100 m2) de construcción edificada más el 2% de un SBU por cada cincuenta metros cuadrados (50 m2) de construcción adicional.
- si incurren con el Control 3 con dos (2) S.B.U. hasta cien metros cuadrados (100 m2) de construcción edificada más el 1.5% de un SBU por cada cincuenta metros cuadrados (50 m2) de construcción adicional.
- si incurren con el Control 4 con un (1) S.B.U. hasta cien metros cuadrados (100 m2) de construcción edificada más el 1% de un SBU por cada cincuenta metros cuadrados (50 m2) de construcción adicional

Dependiendo del caso la autoridad municipal correspondiente ordenará la suspensión de la obra hasta que el infractor realice la rectificación respectiva; de no cumplir con lo antes indicado en el plazo ordenado por la autoridad municipal correspondiente, el GAD Portoviejo realizará la demolición de la construcción a costa del infractor y los gastos en que incurra se cobrarán vía coactiva con el 20% de recargo más los intereses correspondientes.

El responsable de la construcción pagará el 30% de la multa total por la infracción del incumpliendo de la certificación de planos aprobados. En caso de reincidencia se le suspenderá seis meses la patente comercial.

En caso de regularizar la construcción en el plazo ordenado por la autoridad, se reducirá el 50% de la multa por la infracción.

El GAD Portoviejo negará otros petitorios que presenten los infractores respecto a los trámites de patente municipal, canon de arrendamiento, fraccionamiento, transferencia dominio o cualquier otro trámite en los inmuebles en los que se ha cometido la infracción, hasta la regularización respectiva.

h) **Construcciones con certificación de planos aprobados y sin permiso de inicio de obra y control de edificaciones:** los que construyan con certificación de planos aprobados y no soliciten el permiso de inicio de obra y control de edificaciones para la programación de la inspección para el primer, segundo y tercer control, serán sancionados con un (1) Salario Básico Unificado, la autoridad municipal correspondiente ordenará la suspensión de la obra hasta que el infractor realice la regularización y cancelación de la respectiva sanción.

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309

www.portoviejo.gob.ec

En caso de regularizar la construcción en el plazo ordenado por la autoridad, se reducirá el 50% de la multa por la infracción.

El GAD Portoviejo negará otros petitorios que presenten los infractores respecto a los trámites de patente municipal, canon de arrendamiento, fraccionamiento, transferencia dominio o cualquier otro trámite en los inmuebles en los que se ha cometido la infracción, hasta la regularización respectiva.

i) **Trabajos varios sin permiso, sin contravenir normas urbanísticas-** Quienes realicen trabajos varios sin obtener el permiso respectivo pero respeten las normas **urbanísticas**, serán multados con un (1) Salario Básico Unificado hasta treinta metros cuadrados (30 m2) de construcción más el 2.5% de un Salario Básico Unificado por cada metro cuadrado adicional; además la autoridad municipal correspondiente ordenará la suspensión de la obra hasta que el infractor presente el permiso de trabajos varios; de no cumplir con lo antes indicado en el plazo ordenado por la autoridad municipal correspondiente, el GAD Portoviejo realizará clausura y multa al que incumpla con las normativas técnicas dispuesta en esta ordenanza, se procederá con la demolición de la construcción a costa del infractor y los gastos en que incurra se cobrarán vía coactiva con el 20% de recargo más los intereses correspondientes.

El GAD Portoviejo negará otros petitorios que presenten los infractores respecto a los trámites de patente municipal, canon de arrendamiento, fraccionamiento, transferencia dominio o cualquier otro trámite en los inmuebles en los que se ha cometido la infracción, hasta la regularización respectiva.

j) **Trabajos varios incumpliendo lo estipulado en el permiso de inicio de obra.-** Quienes realicen trabajos varios sin cumplir con lo estipulado en el permiso correspondiente, serán multados con el 50% de un (1) Sueldo Básico Unificado hasta treinta metros cuadrados (30 m2) más el 2% de un (1) Sueldo Básico Unificado por cada metro cuadrado adicional; además la autoridad municipal correspondiente ordenará la suspensión de la obra hasta que el infractor realice las rectificaciones en la construcción y/o presente el permiso aprobado con las modificaciones, siempre y cuando no contravenga con las normas urbanísticas; de no cumplir con lo antes indicado en el plazo ordenado por la autoridad municipal correspondiente, el GAD Portoviejo realizará la demolición de la construcción a costa del infractor y los gastos en que incurra se cobrarán vía coactiva con el 20% de recargo más los intereses correspondientes.

k) **Autorizaciones caducas. –** Los que construyan con permisos de inicio de obra de edificaciones o trabajos varios caducados, serán sancionados con un (1) Salario Básico Unificado, sin perjuicio de que la autoridad municipal correspondiente ordene la suspensión de la obra hasta que el infractor presenten los planos aprobados y/o el permiso actualizado.

El GAD Portoviejo negará otros petitorios que presenten los infractores respecto a los trámites de patente municipal, canon de arrendamiento, fraccionamiento, transferencia dominio o cualquier otro trámite en los inmuebles en los que se ha cometido la infracción, hasta la regularización respectiva.

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309

www.portoviejo.gob.ec

l) **Falta de medidas de seguridad durante la construcción.-** Los que construyan, amplíen, demuelan edificaciones o ejecuten trabajos varios, sin tomar medidas de seguridad, poniendo en peligro la vida o la integridad física de las personas, la estabilidad de la propia edificación y de las contiguas, pudiendo causar o causando perjuicio a bienes de terceros, serán multados con un (1) Salario Básico Unificado hasta cien metros cuadrados (100 m2) de construcción, más el 2.5% de un (1) Salario Básico Unificado por cada sesenta metros cuadrados (50 m2) adicional de construcción; además la autoridad municipal correspondiente ordenará la suspensión de la obra hasta que el infractor realice la rectificación respectiva, adopte las medidas de seguridad correspondientes, restituya al estado original el bien afectado, y/o pague por los daños ocasionados, según sea el caso; de no cumplir con lo antes indicado, en el plazo ordenado por la autoridad municipal correspondiente, el GAD Portoviejo realizará la demolición de la construcción a costa del infractor y los gastos en que incurra se cobrarán vía coactiva con el 20% de recargo más los intereses correspondientes.

El GAD Portoviejo negará otros petitorios que presenten los infractores respecto a los trámites de patente municipal, canon de arrendamiento, fraccionamiento, transferencia dominio o cualquier otro trámite en los inmuebles en los que se ha cometido la infracción, hasta la regularización respectiva.

m) **Obstaculización de inspecciones municipales.-** Los que impidan u obstaculicen el cumplimiento de los trabajos de inspección a personal autorizado, serán sancionados con multa de un (1) Salario Básico Unificado, sin perjuicio de la aplicación de otras sanciones por otras contravenciones cometidas, de acuerdo a lo estipulado en la ley.

n) **Aspecto de las edificaciones.-** El propietario, arrendatario o usufructuario de toda edificación (incluyendo fachadas, cerramientos, volados, portales, soportales y sus estructuras, construcción o mobiliario urbano independiente dentro de una propiedad), que no se ubique dentro de la línea de fábrica permitida para la zona, que no se mantenga en buen estado estructural poniendo en riesgo la integridad física de las personas, la seguridad de los predios colindantes, y/o atente contra el ornato del sector, utilizando elementos y/o materiales que no sean compatibles con el medio o no sean de buena factura, esto es que no estén debidamente estructurados y armados con sus detalles completos y/o que usen elementos desvencijados, remendados, desaseados, no pintados, inapropiados para una edificación, que contribuyan a la contaminación visual, estará obligado a la reparación, readecuación y/o limpieza de la construcción en el plazo establecido por la autoridad municipal correspondiente; de no cumplir con lo antes indicado en el plazo ordenado, el GAD Portoviejo realizará la demolición, readecuación o limpieza de la construcción, dependiendo del caso, a costa del infractor y los gastos en que incurra se cobrarán vía coactiva con el 20% de recargo más los intereses correspondientes.

El GAD Portoviejo negará otros petitorios que presenten los infractores respecto a los trámites de patente municipal, canon de arrendamiento, fraccionamiento, transferencia de dominio o cualquier otro trámite en los inmuebles en los que se ha cometido la infracción hasta la regularización respectiva.

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309

www.portoviejo.gob.ec

ñ) Construcciones que contravengan las normas de edificación.- Quienes construyan, amplíen, modifiquen o reparen edificaciones contraviniendo las normas de edificación, con obras como apertura de ventanas o espacios en paredes colindantes con el vecino, construcción de escaleras que se encuentren adosadas en la pared del vecino u ocupando el retiro frontal, instalación de canalones y/o cubiertas que tengan caída hacia los predios contiguos o toda obra que viole el derecho de privacidad y/o afecte al colindante, serán multados con un (1) Salario Básico Unificado; además la autoridad municipal correspondiente ordenará la suspensión de la obra o la respectiva rectificación, en el plazo que determine dicha autoridad; de no cumplir con lo antes indicado en el plazo ordenado, el GAD Portoviejo realizará la demolición de la construcción a costa del infractor y los gastos en que incurra se cobrarán vía coactiva con el 20% de recargo más los intereses correspondientes. Así mismo el GAD Portoviejo negará otros petitorios que presenten los infractores respecto a los trámites de permiso de habitabilidad, patente municipal, canon de arrendamiento, transferencia de dominio o cualquier otro trámite en los inmuebles en los que se ha cometido la infracción, hasta la regularización respectiva.

o) Daños a bienes de uso público. - El constructor o propietario que cause daños a bienes de uso público: calzadas, bordillos, aceras, parterres, parques, etc.; con preparación de mezcla de hormigón, equipos pesados de construcción, transporte de escombros, de materiales pétreos, de hormigón, de hierro, etc., serán multados de acuerdo al avalúo del daño, conforme al cuadro No. 1. Además estarán obligados a restituir, reparar o reconstruir el daño hasta llegar a su estado original, en el plazo establecido de conformidad con el procedimiento sancionador. De no cumplir con lo anterior, el GAD Portoviejo realizará dichos trabajos a costa del infractor y cobrará los gastos incurridos por la vía coactiva con un recargo del 20% más los intereses correspondientes.

El GAD Portoviejo negará otros petitorios que presenten los infractores respecto a los trámites de patente municipal, canon de arrendamiento, fraccionamiento, transferencia de dominio o cualquier otro trámite en los inmuebles en los que se ha cometido la infracción hasta la regularización respectiva.

CUADRO N° 1	
AVALÚO DEL DAÑO	**MULTA**
<= $300	50 % 1 SBU
>$300<= $600	1 SBU
>$600	2 SBU

Para la aplicación de las sanciones establecidas en este capítulo en lo que corresponda, se observará el cuadro de valores establecido en esta norma, y de ser el caso, se dispondrá las inspecciones y avalúos que corresponda.

p) Otras infracciones. - En los casos de inobservancia o incumplimiento de lo señalado en el Capítulo IV: DE LA PROTECCIÓN DE LA VEGETACIÓN, ESPACIOS Y ELEMENTOS NATURALES , Sección IX, del Título V, el infractor será multado con un (1) Salario Básico Unificado hasta diez (10) Salarios Básicos Unificados

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309

www.portoviejo.gob.ec

dependiendo de la gravedad de la infracción y el grado de inobservancia. Además el infractor tendrá la obligación de subsanar el daño y/o de realizar las acciones correctivas necesarias para que el daño causado no continúe afectando al medio ambiente, en el plazo máximo establecido por la autoridad municipal correspondiente, sin perjuicio de que dicha autoridad ordene otras medidas cautelares. De no cumplir con lo antes indicado, el GAD Portoviejo realizará el trabajo de remediación a costa del infractor y se cobrará los gastos incurridos por la vía coactiva con un recargo del 20% más los intereses correspondientes.

El GAD Portoviejo negará otros petitorios que presenten los infractores respecto a los trámites de patente municipal, canon de arrendamiento, fraccionamiento, transferencia de dominio o cualquier otro trámite en los inmuebles en los que se ha cometido la infracción hasta la regularización respectiva.

La Dirección Municipal de Ambiente o quien haga sus veces realizará el análisis técnico de las multas a ser aplicadas y elaborará la respectiva tabla que será aprobada por el (la) Alcalde (sa), la cual podrá ser revisada periódicamente.

Nota: Artículos incorporados según el artículo 68 de la Ordenanza Reformatoria al Título V y VI de la Ordenanza que regula el Desarrollo y el Ordenamiento territorial del Cantón Portoviejo (2017-12-29)

TÍTULO VI
POLOS DE DESARROLLO DEL CANTÓN PORTOVIEJO, ZONAS DE INFLUENCIA Y DE AFECTACIÓN DE USO DEL SUELO.

REF.: ORDENANZA QUE ESTABLECE LOS POLOS DE DESARROLLO DEL CANTÓN PORTOVIEJO, ZONAS DE NO AFECTACIÓN Y USO ADECUADO DEL SUELO (2016-01-07).ORDENANZA QUE CONTIENE REFORMA AL TÍTULO VII DE LA ORDENANZA QUE REGULA EL DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITOARIAL DEL CÓDIGO MUNICIPÁL DEL CANTÓN PORTOVIEJO (2017-07-26)

CAPÍTULO I
GENERALIDADES

Art. 377.- Objeto.- Este Título tiene por objeto determinar los usos del suelo y sus compatibilidades en las áreas de influencia directa e indirecta, tanto urbana como rural, de los proyectos estratégicos de los polos de desarrollo, para impedir que estos sectores crezcan de forma desordenada y garantizar el modelo territorial deseado por el GAD Portoviejo, considerando las unidades ambientales que se pretenden proteger, potenciar y ordenar. Así mismo, se limitarán, cuando sea necesario, las autorizaciones de urbanización, parcelación, construcción, aprovechamiento y uso del suelo, de obras públicas o iniciativas de interés social vinculadas a los polos de desarrollo.

Nota: Artículo sustituido por el artículo 2 de la Ordenanza que contiene reforma al Título VII de la Ordenanza que regula el Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Código Municipal del cantón Portoviejo. (2017-07-26)

Art. 378.- Ámbito.- El presente Título será de obligatoria aplicación en las siguientes áreas del cantón Portoviejo:

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309

www.portoviejo.gob.ec

a) Clúster de Salud (ubicado entre las calles Medardo Cevallos, Ave. 15 de Abril y terreno de la antigua CRM, en el sector de las Tres Marías de la parroquia urbana Andrés de Vera), cuyas coordenadas forman parte integrante de esta norma;

b) La parroquia rural Crucita, cuyas coordenadas forman parte integrante de esta norma;

c) Parque de Negocios Villa Nueva (ex Aeropuerto Reales Tamarindos), cuyas coordenadas forman parte integrante de esta norma;

d) Complejo Industrial, Agropecuario y Logístico (CIAL), ubicado al Sur Occidente de Portoviejo, en la parroquia urbana de Colón, sector vía a Colón – Quimís; y,

e) En el áreas urbana ubicada al Sur Occidente de Portoviejo, en la parroquia urbana Andrés de Vera, sector vía a Manta, se consolida la tendencia establecida de uso mixto, y se limita una extensión de 201.77 hectáreas aproximadamente, donde se desarrollará un Plan Parcial de Uso Mixto, de Interés social.

Nota: Artículo sustituido por el artículo 3 de la Ordenanza que contiene reforma al Título VII de la Ordenanza que regula el Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Código Municipal del cantón Portoviejo. (2017-07-26)

Art. 379.- Polos de desarrollo.- Declárese polos de desarrollo del cantón Portoviejo los siguientes:

a) Clúster de salud;

b) La parroquia Crucita;

c) Parque de Negocios Villa Nueva;

d) Complejo Industrial, Agropecuario y Logístico (CIAL)

Art. 380.- Zonas de afectación del uso del suelo.- Es el instrumento que permite limitar las autorizaciones de urbanización, parcelación, construcción, aprovechamiento y uso del suelo, según se establece en la presente reforma del código municipal, en la parte de área de influencia directa que se determine como afectada por obras públicas e iniciativa de interés social. Estas afectaciones serán inscritas en el registro de la propiedad.

Nota: Artículo sustituido por el artículo 4 de la Ordenanza que contiene reforma al Título VII de la Ordenanza que regula el Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Código Municipal del cantón Portoviejo. (2017-07-26)

Art. 381.- Herramientas de control.- Para automatizar los procesos de concesión de permisos de utilización del espacio urbano en los sectores descritos anteriormente, y para determinarla compatibilidad e incompatibilidad de usos de suelo, para poder autorizar o negar futuras construcciones y/o servicios, se generarán mapas en formato shape que se incluirán junto con los cuadros regulatorios en el sistema actual del GAD Portoviejo, que podrán ser verificados en la página web del GAD Portoviejo y en las oficinas de atención al usuario.

Art. 382.- Documentos integrantes.- Se adjuntan a la presente Ordenanza y forman parte integral de la misma, los mapas temáticos de propuesta de desarrollo urbano territorial, y las coordenadas por áreas de influencia y por zonificación de cada Polo de Desarrollo.

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309

www.portoviejo.gob.ec

CAPÍTULO II
POLOS DE DESARROLLO

SECCIÓN I
CLÚSTER DE SALUD

Art. 383.- Clúster de salud.- Se refiere a la agrupación de los servicios de salud a través de un plan estratégico alrededor de la nueva edificación del Hospital de Especialidades Médicas, en actual proceso constructivo entre las calles Medardo Cevallos, Ave. 15 de Abril y terreno de la antigua CRM, en el sector de las Tres Marías de la parroquia urbana Andrés de Vera; El Hospital de Especialidades cuenta con una capacidad de 400 camas con una proyección de 508 camas, además de áreas ambulatorias, hospitalización, áreas clínicas, SSGG, áreas especializadas, alimentación y nutrición, cafetería, farmacia, imagenología, extracciones, medicina nuclear, consultorios, oncología, ropería, banco de tejidos, laboratorios, centro patológico, morgue, emergencia, diálisis, endoscopias, neonatos, administración, entre otros.

Art. 384.- Áreas de influencia.- El área de Influencia total de la nueva zonificación es de 176.24 hectáreas, delimitadas por las calles: 26 de Septiembre, 22 de Noviembre, Ave. Libertad, Medardo Cevallos, Sin Nombre, Santa Gema, un tramo de la Primero de Mayo y San Eduardo**.** Dentro de este límite, el sector se subdividió en dos áreas:

a) El área de influencia directa.- Corresponde al espacio aledaño a la infraestructura hospitalaria, donde los impactos generales son de corto plazo, directos y de mayor intensidad; la franja de incidencia es de 22h00., a partir del eje de cada una de las calles circundantes a la edificación siendo su extensión de 68,68 has. (Lámina CS-ADI-P01).

b) El área de influencia indirecta.- Es la que tendría una afectación en un periodo más largo de tiempo, y está limitada por las vías de enlace secundario, además de otros limitantes naturales, como son el río y las colinas; su extensión es de 107.56 has. (Lámina CS-ADI-P01).

Nota:
Anterior artículo 363 eliminado por el artículo 5 de la Ordenanza que contiene reforma al Título VII de la Ordenanza que regula el Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Código Municipal del cantón Portoviejo. (2017-07-26)

SECCIÓN II
LA PARROQUIA CRUCITA

Art. 385.- La Parroquia.- Para efectos de aplicación de este Título, se toma en consideración la totalidad de la parroquia Crucita, por considerar que es necesario intervenir en toda su área para impulsar un desarrollo armónico e integral.

Art. 386.- Áreas de influencia.- Se determinan dos áreas de influencia:

a) El área de influencia directa.- Está delimitada por el mar y las vías de enlace primario, proyectadas por el Ministerio de Obras Públicas; tiene una extensión de 1798 has. (Lámina CD-AIN-P01).

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309

www.portoviejo.gob.ec

b) El área de influencia indirecta.- Está delimitada entre el área de influencia directa y el límite de la parroquia Crucita, que está circunscrita por el río Portoviejo y las colinas que rodean a la Parroquia; tiene un área de 4781 has. (Lámina DC-AIN-P01).

Nota:
Anterior artículo 387 eliminado por el artículo 5 de la Ordenanza que contiene reforma al Título VII de la Ordenanza que regula el Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Código Municipal del cantón Portoviejo. (2017-07-26)

SECCIÓN III
PARQUE DE NEGOCIOS VILLA NUEVA

Art 387.- Parque de Negocios Villa Nueva.-El ex aeropuerto Reales Tamarindos dejó de operar, por lo cual surge la necesidad de recuperar este espacio dotándole de una estructura urbana que permita el progreso del sector y de la ciudad; se optimizará y dinamizará este espacio que junto con el área de las lagunas de oxidación deberán cambiar su uso para convertirse en un PARQUE DE NEGOCIOS que sea sostenible y sustentable; el mismo estará conformado, una parte en la zona Noreste de la ciudad y otra parte al Suroeste, entre la Av. Manabí, Reales Tamarindos, Autopista Manabí Guillem, y Av. 5 de Junio.

Esta normativa urbanística está dirigida a generar condiciones óptimas para la intensificación del uso y ocupación del suelo bajo parámetros de sustentabilidad social, ambiental y económica, y por tanto se orienta fuertemente en parámetros de un urbanismo y arquitectura bioclimática.

Art 388.- Áreas de influencia.- Se han determinado dos áreas de influencia:

- Área de influencia directa: De 315.34 has., conformada por el ex aeropuerto, las lagunas de oxidación y los espacios donde actualmente se desarrollan actividades comerciales alrededor de dichos equipamientos y lotes sin edificaciones. (Lámina AERO-AIN-P01).
- Área de influencia indirecta.- Posee 623.06 has. y ocupa el área comprendida entre las calles: Paulo Emilio Macías, Av. Universitaria, Calle Víctor Vélez, Autopista Manabí Guillem y el río Portoviejo; la misma que se determinó en base a las características de la tipología de las vías y el limitante hídrico (río). (Lámina AERO-AIN-P01).

Nota:
Anterior artículo 369 eliminado por el artículo 5 de la Ordenanza que contiene reforma al Título VII de la Ordenanza que regula el Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Código Municipal del cantón Portoviejo. (2017-07-26)

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309

www.portoviejo.gob.ec

SECCIÓN IV
COMPLEJO INDUSTRIAL, AGROPECUARIO Y LOGÍSTICO (CIAL)

Art. 389.- Complejo Industrial, Agropecuario y Logístico (CIAL).-El GAD Portoviejo, a través del COMPLEJO INDUSTRIAL, AGROPECUARIO Y LOGÍSTICO, ubicado al Sur Occidente en la parroquia urbana de Colón, sector vía a Colón – Quimís. Este sector será preservado hasta que los estudios de la consultoría contratada para el efecto determinen la ubicación propicia para este Polo de Desarrollo.

Nota: Artículo sustituido por el artículo 6 de la Ordenanza que contiene reforma al Título VII de la Ordenanza que regula el Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Código Municipal del cantón Portoviejo. (2017-07-26)

Art. 390.- Áreas de influencia.- Se determinan dos áreas de influencia básicas, una directa que corresponde al Complejo Logístico Agropecuario (aproximadamente 291.15 has), la otra indirecta que recibe la influencia del área directa (aproximadamente 640.44 has) y que colinda con ella. Se anexan los mapas temáticos de la propuesta del Área de Influencia Directa e Indirecta (Lámina 1 AI-CIAL-B01).

Nota: Artículo sustituido por el artículo 7 de la Ordenanza que contiene reforma al Título VII de la Ordenanza que regula el Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Código Municipal del cantón Portoviejo. (2017-07-26)

Nota:
Anterior artículo 372 eliminado por el artículo 8 de la Ordenanza que contiene reforma al Título VII de la Ordenanza que regula el Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Código Municipal del cantón Portoviejo. (2017-07-26)

Nota:
Anterior artículo 373 eliminado por el artículo 9 de la Ordenanza que contiene reforma al Título VII de la Ordenanza que regula el Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Código Municipal del cantón Portoviejo. (2017-07-26)

CAPÍTULO III
SANCIONES

Art. 391.- Quienes incumplan lo establecido en esta norma serán sancionados conforme lo estable el título referente a la Reglamentación del Área Urbana y rural del cantón Portoviejo de esta Ordenanza.

TÍTULO VII
DE LAS ZONAS DE AFECTACIÓN EN LAS ÁREAS DE INFLUENCIA DE LOS MERCADOS Y LA DETERMINACIÓN DE LAS ZONAS PLANIFICADAS PARA EL COMERCIO EN EL ESPACIO PÚBLICO

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309

www.portoviejo.gob.ec

CAPITULO I
GENERALIDADES

Art. 392.- Competencia.- El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Portoviejo, tiene como competencia exclusiva planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural, en el marco de la interculturalidad y plurinacionalidad y el respeto a la diversidad.

Art. 393.- Objeto.- Esta ordenanza tiene por objeto regular el uso del suelo en las áreas de influencia de los mercados y la determinación de las zonas planificadas para el comercio en el espacio público que se encuentren en esta normativa, además impedir que estos sectores crezcan de forma desordenada y; garantizar el modelo territorial deseado por el GAD Portoviejo, considerando las unidades ambientales que se pretenden proteger, potenciar y ordenar.

Art. 394.- Ámbito.- La presente ordenanza es de obligatoria aplicación en el cantón Portoviejo, específicamente en las zonas de afectación que se describen en las secciones tituladas "ZONAS DE AFECTACIÓN EN EL ÁREA DE INFLUENCIA DE LOS MERCADOS" y "ZONAS PLANIFICADAS PARA EL DESARROLLO DEL COMERCIO EN EL ESPACIO PÚBLICO"

Art. 395.- Definiciones.- Para efectos de este Título, considérese las siguientes definiciones:

Área de influencia directa: El área de influencia directa se concibe como un sector que recibirá un impacto directo por las actividades de una obra y que requieren de especial atención multidisciplinar; en el caso de los mercados del cantón Portoviejo el área de influencia directa implica poder regular el uso del suelo que evite la competencia directa de las actividades comerciales dentro del equipamiento, de forma que no se afecte la inversión de cada comerciante y al modelo de negocio para el efecto. La restricción del área de influencia directa no implica la misma magnitud que lo regulado en el área de influencia indirecta.

Área de influencia indirecta: El área de influencia indirecta es un sector contiguo al área de influencia directa, que recibe un impacto menor por una obra implantada. En el caso de los mercados del cantón Portoviejo, esta área implica que se puede colocar comercios complementarios a los que se desarrollan en los mercados, además de permitir actividades que conviertan esta área de influencia una dinámica integrante a la directa.

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309

www.portoviejo.gob.ec

Afectación predial: La afectación predial es el término usado en referencia al artículo 67 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (LOOTUGS). Así mismo este concepto se puede utilizar para las afectaciones en la cual se pretenda la declaratoria de utilidad pública conforme al artículo 447 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD).

CAPÍTULO II
ZONAS DE AFECTACIÓN EN EL ÁREA DE INFLUENCIA DE LOS MERCADOS

Art. 396.- Zonas de afectación: Para efectos de la presente ordenanza se considerará como zonas de afectación las áreas donde se implantan los equipamientos destinados a la comercialización de productos perecibles y de primera necesidad (mercados) con sus respectivas zonas de influencias.

Art. 397.- De los equipamientos: Considérese como gestores de las zonas de afectación de la presente ordenanza a los siguientes Mercados:

1. Mercado Central de Portoviejo.
2. Mercado Nº2
3. Mercado de la Parroquia Urbana Picoazá.
4. Mercado de la Parroquia Rural San Plácido
5. Mercado de la Parroquia Rural Pueblo Nuevo
6. Mercado de la Parroquia Rural Alhajuela
7. Mercado de la Parroquia Rural Abdón Calderón.
8. Mercado Central de la Parroquia Rural Rio Chico.
9. Proyecto del Mercado 18 de Octubre.

Art. 398.- Determinación de la afectación y zonas de influencia: Para efectos del artículo que antecede, considérese las siguientes zonas de influencia:

A) Determinación de la afectación o implantación del Mercado Central de Portoviejo y sus áreas de influencia directa e indirecta

Ubicación del equipamiento: El Mercado Central de Portoviejo, se ubica en la Av. Alhajuela, entre calle Córdova y calle García Moreno.

Afectación Predial: El equipamiento se implanta en los siguientes predios:

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309

www.portoviejo.gob.ec

Cuadro #1: Información geográfica del predio donde se implanta el Mercado Central de Portoviejo.			
Clave Catastral	**Propietario a la fecha**	**Coordenada referencial del centroide UTM-WGS84-17S**	
		Coord. en X	**Coord. en Y**
01-01-023-004	Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Del Cantón Portoviejo	560292.3	9883210.9
01-01-023-010			
01-01-023-001			
01-01-023-003	Ministerio de Educación		
01-01-023-002	Delgado Zevallos Dennys Dianeth		
01-01-023-009	Rodriguez Mendoza Jose Rafael, Herederos De		
01-01-023-008	Arevalo Garcia Diolfida Estefania		
01-01-023-007	Acosta Mendoza Ruth Teresa		
01-01-023-006	Macias Zambrano Yimmy Oswaldo		
01-01-023-005	Molina Garcia Segundo Ernesto		
Área total de implantación o afectación predial aproximada: 17.550,60 metros cuadrados			

Área de influencia Directa del mercado Central de Portoviejo

Para el mercado Central de Portoviejo se establece un área de influencia directa de 8.28 hectáreas. Esta área limita: al norte con la intersección de la Av. Manabí y Av. Alhajuela coordenada / 560459-9883410, al sur con calle Stalin Delgado Martínez / coordenada 560212-9883003, al este con calle 24 de Mayo / coordenadas 5603090-9883146, y al oeste con calle Quito / coordenadas 560135-9883230.

Área de influencia Indirecta del mercado Central de Portoviejo

El área de influencia indirecta del mercado Central de Portoviejo es de 10.58 hectáreas. Esta área limita: al norte con la Av. Manabí y Pío Montúfar / coordenada 560291-9883497, al sur con la calle 27 de febrero / coordenada 560244-9883156, al este con calle Pedro Gual / coordenada 560499-9883071, y al oeste con calle Atahualpa / coordenada 560061-9883288.

Imagen 1: Implantación del mercado Central de Portoviejo con el área de influencia directa e indirecta.

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309

www.portoviejo.gob.ec

B) Determinación de la afectación o implantación del Mercado Nº2 de la ciudad de Portoviejo y sus áreas de influencia directa e indirecta.

Ubicación del equipamiento: El mercado Nº2 de Portoviejo se ubica en el Noreste del centro de la ciudad, sobre las calles Francisco de P. Moreira, Coronel Sabando, Ramos Iduarte y Venezuela.

Afectación Predial: El equipamiento existente, se implanta en el predio descrito en el cuadro #2:

Cuadro #2: Información geográfica del predio donde se implanta el Mercado Nº2			
Clave Catastral	**Propietario a la fecha**	**Coordenada referencial del centroide UTM-WGS84-17S**	
		Coord. en X	**Coord. en Y**
01-03-038-003	Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Portoviejo	561186.80	9883919.93
Área de implantación o afectación predial aproximada: 13603,70 metros cuadrados			

Área de influencia directa del Mercado Nº2

El área de influencia directa del Mercado Nº2 comprende 7.49 hectáreas. Esta área se determina por la accesibilidad y movilidad de vehículos particulares de carga que abastecen y distribuyen los productos del mercado, al igual que la movilidad multimodal de consumidores.
Esta área de influencia directa limita: al Norte con la intersección de la calle América y San Rafael, al Sur con la intersección de la calle Pedro Gual y Coronel Sabando, al Este con la intersección de la calle San Rafael y Francisco de Paula Moreira, y al Oeste con la intersección de la calle Lutero Santana y América.

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309
www.portoviejo.gob.ec

Área de influencia indirecta del Mercado Nº2

El área de influencia indirecta del Mercado Nº2 comprende 14.6 hectáreas. Esta área se determina considerando vías de acceso y salidas alternativas, alrededor del área de influencia directa.
Esta área de influencia limita: al Norte con la intersección de la calle Cesar Chávez y San Rafael, al Sur con la intersección de la calle Juan Montalvo y 10 de Agosto, al Este con la intersección de la calle 20 de Julio y San Rafael, al Oeste con la intersección de la Av. Universitaria y Alhajuela.

Imagen 2: Implantación del mer

LEYENDA

Área de Afectación predial o de implantación del equipamiento

Área de influencia directa

Área de influencia indirecta

C) Determinación de la afectación o implantación del Mercado de la parroquia urbana Picoazá y sus áreas de influencia directa e indirecta

Ubicación del equipamiento: El Mercado de la parroquia urbana de Picoazá, se ubica en el centro de la misma y diagonal al parque, ubicado en la calle Comercio entre Venezuela y Eloy Alfaro.

Afectación Predial: El equipamiento se implanta en el predio descrito en el cuadro #3:

Cuadro #3: Información geográfica del predio donde se implanta el mercado de la parroquia urbana Picoazá.			
Clave Catastral	**Propietario a la fecha**	**Coordenada referencial del centroide UTM-WGS84-17S**	
		Coord. en X	**Coord. en Y**
04-13-027-006	Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Del Cantón Portoviejo	556469.5	9885483.3
Área total de implantación o afectación predial aproximada: 415,04 metros cuadrados			

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309

www.portoviejo.gob.ec

Área de Influencia directa del mercado de Picoazá

El área de influencia directa del Mercado de Picoazá comprende 9.66 hectáreas. Esta área limita: al norte con la calle Luis J. Gines / coordenada 556463-9885617, al sur con el cementerio de Picoazá / coordenada 556483-9885318, al este con borde del suelo de protección o vegas del rio Portoviejo / coordenadas 556621-9885490, al oeste con calle sin nombre / coordenada 556257-9885542.

Área de Influencia Indirecta del mercado de Picoazá

El área de influencia indirecta del Mercado de Picoazá, cuya comprende 7.51 hectáreas. Esta área limita: al norte con calle Chimborazo / coordenada 556605-9885747, al sur con calle El Maestro / coordenada 556538-9885129, al este bordeando el área de influencia directa / coordenada 556601-9885656, al oeste con escuela Guillermo Soto / coordenada 556137-9885516.

Imagen 3: Implantación del mercado de Picoazá con el área de influencia directa e indirecta.

D) Determinación de la afectación o implantación del mercado de la parroquia rural San Plácido y sus áreas de influencia directa e indirecta.

Ubicación del equipamiento

El Mercado de la parroquia rural de San Plácido, se ubica en el centro de la cabecera parroquial de la misma sobre la vía San Plácido-Portoviejo, frente al Parque Central San Plácido.

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309
www.portoviejo.gob.ec

Afectación Predial

El equipamiento existente, se implanta en el predio descrito en el cuadro #4:

Cuadro #4: Información geográfica del predio donde se implanta el mercado de la parroquia rural San Plácido			
Clave Catastral	**Propietario a la fecha**	**Coordenada referencial del centroide UTM-WGS84-17S**	
		Coord. en X	**Coord. en Y**
07-02-008-001	Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Portoviejo	583997.94	9882634.31
Área de implantación o afectación predial aproximada: 711,15 metros cuadrados			

Área de influencia directa del mercado de San Plácido

El área de influencia directa del mercado de la parroquia rural San Placido comprende 8.25 hectáreas, estimando los predios aledaños donde se incentivará el uso del suelo para la implantación de comercios complementarios al equipamiento. Esta área de influencia directa limita: al norte con la coordenada 584024-9882827, al sur con la coordenada 584040-9882412, al este con la coordenada 584139-9882458, y al oeste con la coordenada 583720-9882735.

Área de influencia indirecta del mercado de San Plácido

Esta área comprende 10.44 hectáreas, cuya estimación se establece por predios próximos al área de influencia que se encuentran en las vías que permite llegar al equipamiento. Esta área limita: al norte con la coordenada 583912-9882498, al sur con la coordenada 583902-9882193, al este con la coordenada 584407-9882391, y al oeste con la coordenada 583551-9882779.

Imagen 4: Implantación del mercado de San Plácido con el área de influencia directa e indirecta.

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309

www.portoviejo.gob.ec

E) Determinación de la afectación o implantación del mercado de la parroquia rural Pueblo Nuevo y sus áreas de influencia directa e indirecta.

Ubicación del equipamiento

El Mercado de la parroquia rural de Pueblo Nuevo, se ubica en el centro de la cabecera parroquial de la misma, sobre la vía Portoviejo-Junín.

Afectación Predial

El equipamiento existente, se implanta en el predio descrito en el cuadro #5:

Cuadro #5: Información geográfica del predio donde se implanta el mercado de la parroquia Pueblo Nuevo.			
Clave Catastral	**Propietario a la fecha**	**Coordenada referencial del centroide UTM-WGS84-17S del equipamiento**	
		Coord. en X	**Coord. en Y**
08-01-006-002	Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Portoviejo	577218.89	9891386.65
Área de implantación o afectación predial aproximada: 414,32 metros cuadrados			

Área de Influencia Directa del Mercado de Pueblo Nuevo

Comprende un área de 9.14 hectáreas, estimadas por la incidencia del equipamiento alrededor de los predios, conforme se muestra en la imagen #5. Esta área limita: al norte con la coordenada 577180-9891543, al sur con la coordenada 577230-9891213, al este con la coordenada 577524-9891376, y al oeste con la coordenada 577009-9891258.

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309

www.portoviejo.gob.ec

Área de Influencia Indirecta del Mercado de Pueblo Nuevo

Se determina en un área de 5.12 hectáreas, conformadas por predios que se ubican en las calles que permiten acceder al equipamiento. Ver imagen #5.

Esta área limita: al Noreste con la coordenada 577018-9891249, al suroeste con la coordenada 576870-9891101 (polígono 1); al este con la coordenada 577876-9891349, y al oeste con la coordenada 577524-9891376 (polígono 2).

Imagen 5: Implantación del mercado de Pueblo Nuevo con el área de influencia Directa e indirecta.

F) Determinación de la afectación o implantación del Mercado de la parroquia rural Alhajuela y sus áreas de influencia directa e indirecta.

Ubicación del equipamiento

El Mercado de la parroquia rural Alhajuela, se ubica en el centro de la cabecera parroquial de la misma, sobre la vía principal Portoviejo-San Plácido.

Afectación Predial

El equipamiento existente, se implanta en el predio descrito en el cuadro #6:

Cuadro #6: Información geográfica del predio donde se implanta el mercado de la parroquia rural Alhajuela.			
Clave Catastral	Propietario a la fecha	Coordenada referencial del centroide UTM-WGS84-17S	
		Coord. en X	Coord. en Y
06-02-006-001	Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Portoviejo	580086.10	9883522.5
Área de implantación o afectación predial aproximada: 1010,16 metros cuadrados			

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309
www.portoviejo.gob.ec

Área de influencia directa del mercado de Alhajuela

Comprende un área de 13.24 hectáreas, estimadas por la incidencia del equipamiento alrededor del predio. Esta área limita: al norte con la coordenada 580026-9883644, al sur con la coordenada 580020-9883248, al este con la coordenada 580444-9883627, y al oeste con la coordenada 579825-9883655.

Área de influencia indirecta del mercado de Alhajuela

Se determina en un área de 8.18 hectáreas, conformadas por predios que se ubican en las calles que permiten acceder al equipamiento. Esta área limita: al norte con la coordenada 579652-9883835, al sur con la coordenada 579656-9883463, al este con la coordenada 579826-9883654, y al oeste con la coordenada 579517-9883720.

Imagen 6: Implantación del mercado de Alhajuela con el área de influencia directa e indirecta.

G) Determinación de la afectación o implantación del Mercado de la parroquia rural Abdón Calderón y sus áreas de influencia directa e indirecta

Ubicación del equipamiento: El Mercado de la parroquia rural Abdón Calderón, se ubica en el centro de la cabecera parroquial de la misma, ubicado en la Av. Eloy Alfaro.

Afectación Predial: El equipamiento, se implanta en los predios descritos en el cuadro #7:

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309

www.portoviejo.gob.ec

Cuadro #7: Información geográfica del predio donde se implanta el mercado de la parroquia rural Abdón Calderón.			
Clave Catastral	Propietario a la fecha	Coordenada referencial del centroide UTM-WGS84-17S	
		Coord. en X	Coord. en Y
05-01-004-020	Garcia Moreira Ramón Jacinto	580086.10	9883522.5
05-01-004-019	Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Del Cantón Portoviejo		
05-01-004-018			
05-01-004-031			
05-01-004-017			
05-01-004-029			
05-01-004-008			
05-01-004-023	Moreira Palacios Nemesio Jose, Herederos De		
05-01-004-024			
05-01-004-025			
05-01-004-007	Mera Chávez Jose Salomón, Herederos De		
Área total de implantación o afectación predial aproximada: 5903,35 metros cuadrados			

Área de Influencia directa del Mercado de Abdón Calderón

El área de influencia directa del Mercado de Abdón Calderón comprende 10.13 hectáreas. Esta área limita: al norte con la calle 10 de Agosto / coordenada 573096-9886284, al sur con canal de escorrentía de aguas lluvias / coordenada 573087-9886039, al este con calle s/n y Av. Eloy Alfaro / coordenada 573363-9886105, y al oeste con calle s/n y Av. Eloy Alfaro / coordenadas 572926-9886218.

Área de Influencia Indirecta del Mercado de Abdón Calderón

El área de influencia indirecta del Mercado de Abdón Calderón comprende 22.41 hectáreas. Esta área limita: al norte con cauce del rio Riochico / coordenada 573098-9886419, al sur con canal de escorrentía de aguas lluvias / coordenada 573040-9886038, al este con calle s/n y Av. Eloy Alfaro / coordenada 573588-9886052, y al oeste con callejón s/n y Av. Eloy Alfaro / coordenada 572551-9886417.

Área de influencia indirecta del Mercado de Abdón Calderón en suelo protegido

Esta área de influencia indirecta de 13.55 hectáreas es determinada por el impacto que representa el mercado de la parroquia, sin embargo, este polígono no regula uso de suelo por estar en el suelo de protección.

Imagen 7: Implantación del mercado de Abdón Calderón con el área de influencia directa e indirecta.

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309

www.portoviejo.gob.ec

H) Determinación de la afectación o implantación del Mercado Central de la parroquia rural Riochico y sus áreas de influencia directa e indirecta

Ubicación del equipamiento: El Mercado de la parroquia rural Riochico, se ubica en el centro de la misma y contiguo al parque, ubicado en la vía Portoviejo-Riochico.

Afectación Predial: El equipamiento se implanta en el predio descrito en el cuadro #8:

Cuadro #8: Información geográfica del predio donde se implanta el mercado de la parroquia rural Riochico.			
Clave Catastral	**Propietario a la fecha**	**Coordenada referencial del centroide UTM-WGS84-17S**	
		Coord. en X	**Coord. en Y**
09-01-005-001	Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Del Cantón Portoviejo	564965.7	9889976.2
Área total de implantación o predial aproximada: 703,38 metros cuadrados			

Área de influencia directa del mercado de la parroquia Riochico

Para el mercado de la parroquia rural Riochico se establece un área de influencia directa de 6.89 hectáreas. Esta área limita: al norte con la coordenada 554966-9890125, al sur con la coordenada 564944-9889815, al este con la coordenada 565194-9889874, al oeste con la coordenada 564790-9890010.

Área de influencia indirecta del mercado de la parroquia Riochico

El área de influencia indirecta comprende 11.65 hectáreas.

Esta área limita: al norte con la coordenada 564884-9890287, al sur con la coordenada 564633-9889739, al este con la coordenada 565040-9890051, al oeste con la coordenada 564706-9890054.

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309

www.portoviejo.gob.ec

Imagen 8: Implantación del mercado de Riochico con el área de influencia directa e indirecta.

I) Determinación de la afectación o implantación del proyecto de mercado "18 de Octubre" y sus áreas de influencia directa e indirecta.

Ubicación del equipamiento: El proyecto de mercado "18 de Octubre", se pretende ubicar en vía Portoviejo-Crucita, diagonal al redondel de "La Cosecha".

Afectación Predial: El equipamiento plantea ubicar en los predios descritos en el cuadro #9:

Cuadro #9: Información geográfica del predio donde se propone implantar el proyecto de mercado "18 de Octubre".

Clave Catastral	Propietario A La Fecha	Coordenada referencial del centroide UTM-WGS84-17S	
		Coord. en X	Coord. en Y
01-14-003-006	Colegio De Periodistas De Manabí	559383.6	9887327.7
01-14-003-007	Asociación De Comerciantes De Frutas Y Legumbres De Portoviejo		
01-14-003-021	AGRE S.A		
01-14-003-030			
01-14-003-008	OPERA B3 S.A.		
01-14-003-022	PROGEN S.A.		
01-14-003-023	OPERA B3 S.A.		
01-14-003-011	Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Del Cantón Portoviejo		
01-14-003-009			
01-14-003-025	ELVENSA S.A.		
01-04-003-026			
01-04-003-027			
01-14-003-024	CONPOSA S.A		
01-14-003-028	Poggi Zambrano Humberto Cesar Augusto, Herederos De		

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309

www.portoviejo.gob.ec

01-14-003-005	Club Social Cultural Y Deportivo 12 De Marzo	
01-14-003-004	Colegio De Ingenieros Eléctricos Y Electrónicos De Manabí	
Área total de implantación o afectación predial aproximada: 17.550,60 metros cuadrados		

Área de influencia Directa

Para el proyecto de mercado "18 de Octubre" se establece en un área de influencia directa de 5.34 hectáreas. Esta área limita: al norte con calle Sin Nombre y vía Portoviejo-Crucita / coordenada 559460-9887743, al sur con Parque Forestal / coordenada 559487-9887089, al este con calle sin nombre / coordenada 559531-9887424, y al oeste con Unidad Educativa Arco Iris / coordenada 559245-9887397.

Área de Influencia indirecta

El área de influencia indirecta se estima en 28.19 hectáreas, esta área limita: al norte con calle sin nombre y Vía Portoviejo-Crucita coordenada 559455-9887807, al sur con calle Cayetano Guerrero / coordenada 559677-9886970, al este con la misma calle Cayetano Guerrero / coordenada 559880-9887254, y al oeste con calle sin nombre y Paso Lateral diagonal a Solca / coordenada 559132-9887328.

Imagen 9: Implantación del proyecto de mercado "18 de Octubre" con el área de influencia directa e indirecta.

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309
www.portoviejo.gob.ec

SECCIÓN INNUMERADA (V)
CLASIFICACIÓN DE LOS USOS DE SUELO DE LAS ÁREAS DE INFLUENCIA DE LOS MERCADOS

Art. 399.- Se establecen los siguientes cuadros de conceptos para agrupación de actividades de uso de suelo y sus compatibilidades, así como el uso de suelo en el área de influencia directa e indirecta de los mercados:

CUADRO Nº 10
AGRUPACIÓN DE ACTIVIDADES DE USO DE SUELO Y SUS COMPATIBILIDADES

CLASIFICA -CIÓN	USOS
	VIVIENDA (V)
Vivienda (V)	Vivienda aislada, pareada, continua con retiro frontal, continua sobre línea de fábrica, continua con portales.
	COMERCIO (C)
Comercio Barrial (CB)	**CB: Comercio barrial**
	Tiendas de abarrotes, despensas, frigoríficos, panaderías y pastelerías, heladerías, pequeñas farmacias, pequeños centros de copiado, bazar, florerías, papelerías, alojamiento doméstico (pensión), boutique, librería, salón de belleza, peluquería, estudios fotográficos, lavanderías y tintorerías, bancos de barrio, tienda de productos naturistas, oficinas (no mayores a 50m2, en edificios cuyo uso no es exclusivo de oficina), cyber, restaurante barrial (menor a 25 usuarios).
COMERCIO ZONAL (CZ)	**CZ-1: Comercio ocasional de productos de aprovisionamiento al por menor.**
	Joyerías y relojerías, ópticas, librerías, floristerías, perfumerías y cosméticos, cristalerías, almacenes de artículos de arte, almacenes de artesanías, almacenes de ropa, artículos de cuero, textiles, muebles, electrodomésticos, instrumentos musicales, colchones, juguetes, calzados, servicios de telefonía móvil, artículos para el hogar, artículos para fiestas infantiles, mini mercados, licorerías (solo para la venta), farmacias (únicamente venta de medicamentos y artículos relacionados).
	CZ-2: Servicios financieros
	Bancos, casas de cambio, mutualistas, compañías financieras, compañías de seguros, corredores de bienes raíces, cooperativas de ahorro y crédito, oficinas para transferencia de dinero.
	CZ-3: Servicios de transporte.
	Estaciones de taxis, garajes y estacionamientos.
	CZ-4 Servicios profesionales o especializados
	Oficinas profesionales, laboratorios clínicos, clínicas dentales, servicios de seguridad, oficinas administrativas, agencias de publicidad, espacios de trabajo compartido (coworking), agencias de viaje, radiodifusoras. correos privados, estudios de grabación.
	CZ-5 Servicios de alimentación
	Restaurantes, cafeterías. (mayor a 25 usuarios)
	CZ-6 Entretenimiento nocturno
	Bares, discotecas, bar-restaurante nocturno, salas de billar.
	CZ-7. Centros comerciales y supermercados
	Centros comerciales, supermercados, hipermercados, comisariatos, almacenes por departamentos, pasajes comerciales, farmacias más artículos varios.
	CZ-8. Alojamiento
	Hoteles, hostales, dormitorios y departamentos de alquiler.
	CZ-9. Servicios de cuidado personal
	Salas de masaje, gimnasios, spa.
	CZ-10. Comercio industrial liviano
	Ferreterías, venta de materiales de construcción (no se acepta venta de material pétreo), materiales eléctricos, pinturas.
COMERCIO ESPECIAL (CE)	**CE-1. Comercio industrial pesado**
	Bodegas, materiales de construcción, materiales pétreos de construcción, venta de llantas, acopio de material de reciclaje, distribuidoras de productos al por mayor, servicios de empaque y mudanza.
	CE-2. Comercio de alto riesgo
	Gasolineras y autoservicios, almacenes de gas.
	CE-3. Comercio de vehículos y maquinaria liviana y pesada.
	Venta de vehículos, salas de exhibición de vehículos, locales de arrendamiento de vehículos.
	CE-4. Comercio restringido:

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309

www.portoviejo.gob.ec

	Moteles.
	CE-5. Comercio de productos agropecuarios y agroquímicos
	Productos agropecuarios, agroquímicos
INDUSTRIA (I)	
INDUSTRIA DE BAJO IMPACTO (IB)	**IB-1. Talleres artesanales**
	Confecciones, talleres fotográficos, marqueterías, alfarerías, talleres de bicicletas (no motocicletas), reparación de calzado, sastrerías, talleres de costura, bordado y tejido, confección de ropa (con excepción de la actividad de prelavado), sombrererías, talabarterías, talleres de producción de artículos de paja, soga y similares, talleres de encuadernación, imprentas, talleres de relojeros.
	IB-2. Establecimientos de servicios especializados
	Mueblerías, ebanistería, tapicerías, hojalaterías, cerrajerías, talleres de arte que generan ruido y olores.
INDUSTRIA DE MEDIANO IMPACTO (IM)	**IM-1. De impacto controlado**
	Talleres de vehículos, electromecánica, talleres de metales y vidrio, talleres de electrodomésticos, vulcanizadoras, lubricadoras, reparación de motos, metalmecánica, lavadoras de autos, aserraderos.
	IM-2. Requieren control ambiental especial
	Procesamiento de alimentos, preparación y almacenamiento de balanceados, embotellamiento de bebidas no alcohólicas, producción de materiales de construcción.
INDUSTRIA DE ALTO IMPACTO (IA)	**IA. Industria de alto impacto**
	Procesamiento y comercialización de: ácidos, aceites, alcoholes, curtiembres, fundiciones, explosivos, pinturas, productos químicos inflamables, almacenamiento de combustibles y pequeña industria contaminante, productos plásticos, producción de papel.
EQUIPAMIENTOS (E)	
EQUIPMIENTO REGIONAL Y CANTONAL (ER)	**ER-1: Educación**
	Universidades y escuelas politécnicas, extensión universitaria, centro de posgrados.
	ER-2: Salud
	Hospital especializado, hospital de especialidades, centro especializado.
	ER-3: Bienestar social
	Centro de desarrollo integral para personas con discapacidad, centro de acogida para personas con discapacidad.
	ER-4: Cultura
	Casa de la cultura, centro de convenciones
	ER-5: Recreación
	Parque regional, estadio.
	ER-6: Seguridad
	Cuarteles.
	ER-7: Aprovisionamiento
	Centro de faenamiento
	ER-8: Transporte
	Terminal terrestre (buses intercantonales).
	ER-9: Gestión, administración pública y asociaciones
	Sedes de gobierno nacional, sedes de gobierno provincial, sedes de gobierno local, instituciones públicas, servicios de infraestructura pública.
EQUIPAMIENTO DE CIUDAD (EC)	**EC-1: Educación**
	Instituto superior técnico, tecnológico, pedagógico, de artes y conservatorios superiores, centros bilingües de lengua nativa, unidad educativa mayor, instituto de educación especial.
	EC-2: Salud
	Hospital básico, hospital general, centro clínico - quirúrgico ambulatorio (hospital del día).
	EC-3: Bienestar social
	Cementerio urbano (sala de velaciones y servicios exequiales), instituciones de acogimiento institucional (orfanato, refugio o albergue), centro de reinserción social (tratamiento para adicciones), centro gerontológico residencial, centro gerontológico de atención diurna.
	EC-4: Cultura
	Centro cultural, auditorio, biblioteca de la ciudad, teatro, museo, cine.
	EC-5: Recreación
	Parque de bosque protector, parque polideportivo, jardín botánico, parque agrícola, parques de borde, parque lineal, complejo deportivo, recinto ferial.
	EC-6: Seguridad
	UVC (unidades de vigilancia comunitaria), estación de bomberos.
	EC-7: Aprovisionamiento
	Central mayorista
	EC-8: Transporte
	Terminal de transferencia de buses (buses urbanos).
	EC-9: Gestión, administración pública y asociaciones
	Asociaciones gremiales, centros de integración
EQUIPAMIENTO DISTRITAL (ED)	**ED-1: Educación**
	Unidad educativa menor.
	ED-2: Salud
	Centro de especialidades, centro de salud tipo B, centro de salud tipo C.

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309

www.portoviejo.gob.ec

	ED-3: Bienestar social
	No aplica
	ED-4: Cultura
	Centro cultural, biblioteca, centro de culto.
	ED-5: Recreación
	Unidad deportiva, parques zonales
	ED-6: Seguridad
	UPC (unidades de policía comunitaria)
	ED-7: Aprovisionamiento
	Mercados minoristas
	ED-8: Transporte
	Estacionamiento público, parada de taxi.
	ED-9: Gestión, administración pública y asociaciones
	Gobiernos barriales.
EQUIPAMIENTO BARRIAL (EB)	**EB-1: Educación**
	Unidad educativa pluridocente, CIBV (centros infantiles del buen vivir), guarderías.
	EB-2: Salud
	Centro de salud (CS Tipo A), consultorio de especialidad clínico - quirúrgico, consultorio general.
	EB-3: Bienestar social
	Casa communal
	EB-4: Cultura
	Centro de culto
	EB-5: Recreación
	Parques y plazas vecinales, parques y plazas barriales.
	EB-6: Seguridad
	No aplica
	EB-7: Aprovisionamiento
	Ferias itinerantes
	EB-8: Transporte
	Parada de bus
	EB-9: Gestión, administración pública y asociaciones
	No aplica
AGRICULTURA URBANA	
AU	Parcelas de producción agrícola en la zona urbana.
PROTECCIÓN AMBIENTAL Y ECOLÓGICA (PAE)	
PAE	**PAE-1: Recreación**
	Equipamientos especiales: recreación - ecológicos, turísticos.
	PAE-2: Áreas riparias de uso agrícola
	Agrícola: cultivos de legumbres, hortalizas, frutales y forrajes.
	PAE-3: Conservación y recuperación
	Ambiental-ecológico: protección de colinas y las vegas del Río Portoviejo y quebradas aportantes.

CUADRO Nº 11
Determinación de los usos de suelo en el área de influencia directa del Mercado Nº 2 de Portoviejo.

Zona	Uso	USOS ESPECÍFICOS	
Cuadro #11: Área de Influencia directa del mercado Nº 2 de Portoviejo	**Principal**	V1	Vivienda
	Complementario	CB	Comercio Barrial
		CZ1	Comercio ocasional de productos de aprovisionamiento al por menor.*
		CZ5	Servicios de alimentación**
	Restringido	CZ2	Servicios financieros
		CZ4	Servicios profesionales o especializados
		CZ6	Entretenimiento Nocturno
		CZ8	Alojamiento
		CZ9	Servicios de cuidado personal
		ER	Equipamiento regional, menos ER7
		EC	Equipamiento de ciudad, menos EC7
		ED	Equipamiento de distrital, menos ED7
		EB	Equipamiento de barrial, menos EB7
	Prohibido	ER7	Aprovisionamiento (centro de faenamiento)
		EC7	Aprovisionamiento (central mayorista)

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309

www.portoviejo.gob.ec

		ED7	Aprovisionamiento (mercados minoristas)
		EB7	Aprovisionamiento (Ferias itinerantes)
		CZ3	Servicios de transporte
		CZ7	Centros comerciales y supermercados
		CZ10	Comercio Industrial Liviano
		ER	Equipamiento Regional (todos)
		CE	Comercio Especial (todas las categorías de Comercio Especial)
		IB	Industria de bajo impacto
		IM1.	Industria de impacto controlado
		IM2.	Industrias que requieren control ambiental especial
		IA	Industria de alto impacto
	Observaciones: *Las siguientes actividades serán prohibidas en **proyectos nuevos** ubicados en el área de influencia directa, por ser consideradas comercio incompatible respecto al mercado # 2 de Portoviejo: Mini mercados, electrodomésticos, colchones. **Todos los locales (existentes y nuevos) deben de cumplir con requisitos regulatorios del Ministerio de Turismo y de la Coordinación de Aprobación de Planos, así como de la Coord. Gestión Ambiental del GAD Portoviejo. Los demás usos de suelo que no se redactan en este cuadro, se entenderán que están prohibidos.		

CUADRO Nº 12
Determinación de los usos de suelo en el área de influencia indirecta del Mercado Nº2 de Portoviejo.

Zona	Uso	USOS ESPECÍFICOS	
Cuadro#12: Área de Influencia indirecta del mercado #2 de Portoviejo	**Principal**	V1	Vivienda
	Complementario	CB	Comercio Barrial
		CZ1	Comercio ocasional de productos de aprovisionamiento al por menor.*
		CZ2	Servicios Financieros
		CZ5	Servicios de alimentación**
		CZ4	Servicios profesionales o especializados
		CZ6	Entretenimiento Nocturno
		CZ8	Alojamiento
		CZ9	Servicios de cuidado personal
	Restringido	ER	Equipamiento regional, menos ER7
		EC	Equipamiento de ciudad, menos EC7
		ED	Equipamiento de distrital, menos ED7
		EB	Equipamiento de barrial, menos EB7
	Prohibido	ER7	Aprovisionamiento (centro de faenamiento)
		EC7	Aprovisionamiento (central mayorista)
		ED7	Aprovisionamiento (mercados minoristas)
		EB7	Aprovisionamiento (Ferias itinerantes)
		CZ3	Servicios de transporte
		CZ7	Centros comerciales y supermercados
		CZ10	Comercio Industrial Liviano
		CE	Comercio Especial (todos)
		IB	Industria de bajo impacto
		IM1.	Industria de impacto controlado
		IM2.	Industrias que requieren control ambiental especial
		IA	Industria de alto impacto
	Observaciones: *Las siguientes actividades serán prohibidas en **proyectos nuevos** ubicados en el área de influencia directa, por ser consideradas comercio incompatible respecto al mercado # 2 de Portoviejo: Mini mercados. **Todos los locales (existentes y nuevos) deben de cumplir con requisitos regulatorios del Ministerio de Turismo y de la Coordinación de Aprobación de Planos, así como de la Coord. Gestión Ambiental del GAD Portoviejo. Los demás usos de suelo que no se redactan en este cuadro, se entenderán que están prohibidos.		

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309

www.portoviejo.gob.ec

CUADRO N°13

Determinación de los usos de suelo en el área de influencia directa de los Mercados: Mercado Central de Portoviejo, Mercado de la parroquia Picoazá, proyecto de mercado "18 de Octubre", Mercados ubicados en las parroquias rurales; San Plácido, Pueblo Nuevo, Alhajuela, Riochico, Abdón Calderón.

Zona	Uso	USOS ESPECÍFICOS	
Cuadro #13: Área de Influencia directa de mercados: Mercado Central de Portoviejo, Mercado de la parroquia Picoazá, proyecto de mercado "18 de Octubre", Mercados ubicados en las parroquias rurales; San Plácido, Pueblo Nuevo, Alhajuela, Riochico, Abdón Calderón.	**Principal**	V	Vivienda
	Complementario	CB1	Comercio barrial*
		IB1	Talleres artesanales
		CZ1	Comercio ocasional de productos de aprovisionamiento al por menor.*
		CZ4	Servicios profesionales o especializados
		CZ5	Servicios de alimentación
	Restringido	CZ2	Servicios financieros
		CZ3	Servicios de transporte
		CZ8	Alojamiento
		CZ9	Comercio servicios de cuidado personal
		CZ10	Comercio Industrial Liviano
		ER	Equipamiento regional, menos ER7
		EC	Equipamiento de ciudad, menos EC7
		ED	Equipamiento de distrital, menos ED7
		EB	Equipamiento de barrial, menos EB7
		AU	Parcelas de producción agrícola en la zona urbana.
		CZ6	Entretenimiento Nocturno
	Prohibido	ER7	Aprovisionamiento (centro de faenamiento)
		EC7	Aprovisionamiento (central mayorista)
		ED7	Aprovisionamiento (mercados minoristas)
		EB7	Aprovisionamiento (Ferias itinerantes)
		CZ7	Centros comerciales y supermercados
		CZ10	Comercio Industrial Liviano
		ER	Equipamiento Regional (todos)
		CE	Comercio Especial (todos)
		IB	Industria de bajo impacto
		IM1.	Industria de impacto controlado
		IM2.	Industrias que requieren control ambiental especial
		IA	Industria de alto impacto
	Observaciones: *Las siguientes actividades serán prohibidas en **proyectos nuevos** ubicados en el área de influencia directa, por ser consideradas comercio incompatible que perjudican el modelo de negocio establecido por el equipamiento de los mercados: *Frigoríficos, distribuidora de pollos, tercena y carnicería, avícola y faenadora, minmercados, centros comerciales, supermercados, hipermercados, comisariatos, almacenes por departamentos, pasajes comerciales* Los demás usos de suelo que no se redactan en este cuadro, se entenderán que están prohibidos.		

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309

www.portoviejo.gob.ec

CUADRO N°14
Determinación de los usos de suelo en el área de influencia indirecta de los Mercados: Mercado Central de Portoviejo, Mercado de la parroquia Picoazá, proyecto de mercado "18 de Octubre", Mercados ubicados en las parroquias rurales; San Plácido, Pueblo Nuevo, Alhajuela, Riochico, Abdón Calderón.

Zona	Uso	USOS ESPECÍFICOS	
Cuadro #14: Área de Influencia indirecta de mercados: Mercado Central de Portoviejo, Mercado de la parroquia Picoazá, proyecto de mercado 18 de Octubre, mercados ubicado en las parroquias rurales; San Plácido, Pueblo Nuevo, Alhajuela, Riochico, Abdón Calderón.	**Principal**	V	Vivienda
	Complementario	CB1	Comercio barrial*
		IB1	Talleres artesanales
		CZ1	Comercio ocasional de productos de aprovisionamiento al por menor.*
		CZ4	Servicios profesionales o especializados
		CZ5	Servicios de alimentación
	Restringido	CZ6	Entretenimiento Nocturno
		CZ2	Servicios financieros
		CZ3	Servicios de transporte
		CZ8	Alojamiento
		CZ9	Comercio servicios de cuidado personal
		CZ10	Comercio Industrial Liviano
		ER	Equipamiento regional, menos ER7
		EC	Equipamiento de ciudad, menos EC7
		ED	Equipamiento de distrital, menos ED7
		EB	Equipamiento de barrial, menos EB7
		AU	Parcelas de producción agrícola en la zona urbana.
	Prohibido	ER7	Aprovisionamiento (centro de faenamiento)
		EC7	Aprovisionamiento (central mayorista)
		ED7	Aprovisionamiento (mercados minoristas)
		EB7	Aprovisionamiento (Ferias itinerantes)
		CZ7	Centros comerciales y supermercados*
		CZ10	Comercio Industrial Liviano
		ER	Equipamiento Regional (todos)
		CE	Comercio Especial (todos)
		IB	Industria de bajo impacto
		IM1.	Industria de impacto controlado
		IM2.	Industrias que requieren control ambiental especial
		IA	Industria de alto impacto
	Observaciones: Los demás usos de suelo que no se redactan en este cuadro, se entenderán que están prohibidos.		

SECCIÓN INNUMERA (VI)
CONDICIONANTES AMBIENTALES DE LOS LOCALES COMERCIALES

Art. 400.- Comercio de productos perecibles.- Los locales que expendan productos perecibles deberán cumplir con el Equipo de protección personal – EPP y con las normas para uniformes de seguridad industrial en la manipulación y venta de: Pescado, Mariscos, Pollo, Carnes, Quesos, y similares.

El almacenamiento de los alimentos debe realizarse en un ambiente saludable, libre de malos olores y sin exposición al sol. En el caso de Pescado, Mariscos, Pollo, Carnes, Quesos, y afines, deberán estar en refrigeración.

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309

www.portoviejo.gob.ec

Se prohíbe la exposición al aire libre, para evitar que el producto sea contaminado por insectos, smog, polvo, entre otros.

Los locales deberán contar con trampas de grasa, que cubra sus necesidades según su actividad, además se sugiere la instalación de rejillas para su eficiente limpieza y cuidado del establecimiento.

Art. 401.- Farmacias.- Los locales comerciales destinados a farmacias deberán practicar la separación de desechos sólidos, e infecciosos, utilizando los recipientes y fundas apropiados para ello, según lo establecido en la Norma Técnica vigente y demás normativa aplicable en el país correspondiente a la materia.

Art. 402.- Panaderías, comedores y demás actividades afines.- Para el cumplimiento de la presente normativa, las panaderías, comedores y demás actividades afines, deberán colocar como parte de su sistema de alcantarillado, una trampa de grasa, que cubra sus necesidades según su actividad.

Estos locales deben contar con el debido Equipo de protección personal – EPP, cumpliendo de normas para uniformes de seguridad industrial en las zonas de preparación de alimentos.

Art. 403.- Venta de llantas.- Los locales comerciales destinados a la venta de llantas, deberán disponer un sitio adecuado según lo indica la legislación ambiental vigente.

Art. 404.- Venta de pintura.- Los locales comerciales destinados a la venta de pintura, deberán cumplir con la normativa técnica para el almacenamiento, transporte y manejo de materiales peligrosos de conformidad a lo indicado en la norma técnica del INEN y demás legislación nacional correspondiente al tema.

Deberá además cumplir con todas las medidas ambientales básicas y buen manejo de recursos naturales, sea o no obligatorio la obtención del permiso ambiental.

Art. 405.- Centro comercial.- Respetar horarios de carga y descarga de productos para la exhibición y venta de artículos establecidos en la normativa pertinente.

Art. 406.- Además de las condiciones ambientales atribuidas en esta sección, todos los locales comerciales dentro de las áreas de influencia, deberán disponer de tachos de colores y además mantener el debido aseo y limpieza del interior y exterior de cada uno de los locales, según la norma técnica vigente.

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309

www.portoviejo.gob.ec

CAPÍTULO III
DETERMINACIÓN DE LAS ZONAS PLANIFICADAS PARA EL COMERCIO EN EL ESPACIO PÚBLICO

Art. 407.- Para efectos de la presente ordenanza se considerará como zonas planificadas las siguientes categorías:

Categoría 1: Fiestas Patronales de la Merced.

En fechas especiales de celebración, varios comerciantes ofertan productos y servicios relacionados con prendas de vestir, juguetes, artículos de hogar, calzados, alimentos preparados y refrescos, juegos mecánicos y similares. Esta feria temporal estará regulada por Portocomercio EP.

Categoría 2: Venta de bienes y servicios.

Los bienes y servicios comprenden comúnmente el expendio de: prendas de vestir, calzado, artículos de hogar (sábanas, cajoneras, ollas, recipientes de plásticos, juguetes y otros), servicio y mantenimiento de celulares, artículos de bazar, y similares. La mercadería de cada local de venta de bienes y servicios no deberá exceder el área establecida en la definición de las zonas planificadas para el efecto o las regulaciones que expida la empresa pública Portocomercio, o quien haga de sus veces. Actualmente existe este tipo de venta alrededor del Parque Central de Picoazá, y en la Av. Alhajuela.

Categoría 3: Venta de alimentos preparados.

Los alimentos preparados deberán cumplir con procedimientos de preparación, aseo e higiene, seguridad industrial, medio ambiente (por ejemplo: la instalación de bombonas de gas, emanación de humo y demás) que deben ser regulados al obtener el permiso de funcionamiento/patente, entre otros aspectos. Los puestos o quioscos de venta de alimentos preparados no deben incrementar el número de mesas/sillas establecidas en los criterios de la definición de las zonas planificadas para la venta de alimentos preparados.

Por lo general este tipo de negocios informales se ubican en muchos espacios públicos del cantón de forma dispersa, por sobre todo ocupando las aceras y calzadas.

Portocomercio EP regulará a los comerciantes de alimentos preparados. Según las funciones de la Agencia Nacional de Regulación, Control y Vigilancia Sanitaria, es la entidad encargada de supervisar la calidad de los alimentos preparados; para este caso, los que se expenden en el espacio público.

Categoría 4: Venta de productos varios por temporada de carnaval.

Para atender la demanda de comerciantes por efecto de la temporada de carnaval, se considera inicialmente la definición de zonas planificadas para la ocupación del espacio público en la parroquia Crucita. El comercio que se desarrolla en esta parroquia es variado,

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309

www.portoviejo.gob.ec

donde se expende por ejemplo: prendas de vestir, alimentos preparados, refrescos, dulces, artesanías y similares. Feria regulada por Portocomercio EP.

Categoría 5: Ferias libres de productos perecibles.

En la actualidad, se desarrollan varias ferias libres en la ciudad. En este tipo de ferias, se venden productos perecibles de primera necesidad similares a los que se expenden en un mercado (frutas, legumbres, hortalizas, carnes, pescados, mariscos, lácteos, entre otros). La Empresa Pública Municipal Portomercados actualmente regula estas ferias libres, y mantiene el registro y número de puestos, días y horarios de atención, supervisa que el número de comerciantes no incremente de forma descontrolada.

Categoría 6: Ferias consideradas como excepcionalidades para la ocupación del espacio público.

Para el desarrollo del comercio en el espacio público considerado como excepcionalidades, se realizará por motivo de las siguientes fechas, quedando a competencia de Portocomercio la definición de los días previos y/o posteriores para el funcionamiento provisional de las ferias excepcionales:

Feriado del 18 de Octubre, por la Independencia de Portoviejo.

Feriado del 2 y 3 de noviembre, por el Día de los Difuntos.

Feriado del 25 de diciembre por Navidad.

Art. 408.- Delimitación de las zonas planificadas.- para efectos del artículo precedente**, c**onsidérese la siguiente delimitación:

Definición de zonas planificadas para la categoría 1.

Ficha#1: ZONA 1, Sector Iglesia de la Merced, considerando a la calle Chile y prolongación de la calle Quiroga; de la categoría 1, por motivo de fiestas patronales (nueve días previos al 24 de septiembre de cada año). Ubicada en el distrito D09.
En esta zona planificada para la ocupación del espacio público, se ha desarrollado por muchos años la venta de prendas de vestir, juguetes, dulces, calzados, comidas rápidas, entre otros. La fecha para la distribución de quioscos provisionales se podrá realizar desde el 15 hasta el 30 de Septiembre de cada año, días que serán definidos por Portocomercio: Esta zona planificada se ubicará en el tramo final de la calle Chile y conexión con la prolongación de calle Quiroga. (Zona Principal), ver referencia de ubicación en el plano #1. **El número de comerciantes no podrá exceder de los 70 quioscos establecidos en el plano #1. Las dimensión del espacio para el otorgamiento del permiso, y demás regulaciones estará determinado por la empresa pública Portocomercio, o quien haga sus veces.**
Observaciones: Se prohíbe totalmente la venta de bebidas alcohólicas. Los puestos que expendan alimentos pueden colocar hasta dos mesas de dimensión 1m por 1m, y solo dos sillas cada una. Se recomienda el cierre de la calle al tránsito vehicular (en coordinación con la empresa pública municipal Portovial) durante los días de la feria para garantizar la movilidad peatonal,

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309

www.portoviejo.gob.ec

accesibilidad fluida y segura de las personas que asisten a la feria y a su vez incrementar los beneficios económicos para los comerciantes.
Los puestos podrán tener una dimensión de hasta 3 por 3 metros.

Referencia gráfica de ubicación

LEYENDA
Zona Planificada

Plano #1: Ubicación de 70 quioscos provisionales por fiestas patronales de la Merced.

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309

www.portoviejo.gob.ec

Definición de zonas planificadas para la categoría 2

- Zona planificada temporalmente en la Av. Alhajuela hasta la construcción de los Centros Comerciales Minoristas Autónomos.

Ficha #2: ZONA 2, Av. Alhajuela, entre Av. Urbina y calle Coronel Sabando, incluye tramo contiguo de la calle Gregorio Pita y Segunda Transversal para la ubicación de los comerciantes autónomos sobre la venta referente a la categoría 2, ubicada en el distrito D09.
Esta zona planificada para la ocupación del espacio público, se determinó luego del terremoto 16A para la reubicación temporal de los comerciantes autónomos que se ubicaban en la calle Chile y Francisco de Paula Moreira (centro de la ciudad). **La regulación de estos comerciantes y sus respectivos módulos estará a cargo de la empresa pública Portocomercio, o quien haga sus veces.**
Observaciones: Esta zona planificada quedará vigente hasta la construcción del Centro Comercial Minorista Autónomo correspondiente, y/o hasta que todos los comerciantes autónomos que se encuentran en esta ubicación sean reubicados. Se prohíbe la venta de bebidas alcohólicas. Corresponde a la empresa pública Portocomercio mantener las regulaciones de orden y número de puestos, medidas de seguridad, aseo e higiene en los pasillos entre puestos y los alrededores. Mantener sin obstáculos las aceras y corredor interno, para una libre circulación peatonal.
Referencia gráfica de ubicación   **LEYENDA** **Zona Planificada**

Definición de zonas planificadas para ocupación en el espacio público referente a la categoría 3.

- Zona planificada para los quioscos, ubicados en un área de parqueo de la Cdla. Los Bosques, al lado de la Avenida del Periodista, parroquia 18 de Octubre.

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309

www.portoviejo.gob.ec

Ficha #3: ZONA 3, Módulos ubicados en la Cdla. Los Bosques, al lado de la Av. del Periodista, para la venta de alimentos preparados (categoría 3), situados en el distrito D03.

Esta zona planificada obedece a la ubicación por varios años de quioscos que expenden comidas rápidas en horas de la noche.

La regulación de estos comerciantes y sus respectivos módulos estará a cargo de la empresa pública Portocomercio, o quien haga sus veces.

Observaciones:
En esta zona solo se permitirá venta de comidas rápidas. Se prohíbe la venta de bebidas alcohólicas.
El número de quioscos existentes son 10, los mismos que no puede incrementar su número.
No se permitirá colocación de mesas sobre las aceras, solo se permitirá una mesa (dimensión 1m x 1m) al lado o parte posterior de cada quiosco.
Las dimensiones que ocupan los módulos/quioscos, no puede ampliar su área de ocupación.
Garantizar la imagen urbana de la ciudad, dando un tratamiento de estandarización a los quioscos por la entidad correspondiente. (Implementar las buenas prácticas para mejorar la imagen de los quioscos).

Referencia gráfica de ubicación

LEYENDA
Zona Planificada

- Zona planificada para quioscos, ubicados en las áreas de esparcimiento de los bloques habitacionales de la Cdla. Los Tamarindos, sobre la Av. Bolivariana, parroquia Andres de Vera.

Ficha #4: ZONA 4, Áreas de esparcimiento de los bloques habitacionales de la Cdla. Los Tamarindos, segunda y tercera etapa, para la venta de alimentos preparados (categoría 3), ubicados en el distrito D07.

Esta zona planificada obedece a la ubicación de módulos dispersos en áreas de esparcimiento que luego del 16A incrementaron.
Actualmente sobre la Av. Bolivariana han incrementado locales comerciales en edificaciones, convirtiéndose en una arteria concurrida por los negocios existentes.

El número de comerciantes, dimensión del espacio para el otorgamiento del permiso y demás regulaciones estará determinado por la Dirección de Catastros en coordinación con la empresa pública Portocomercio, y la Dirección Cantonal de Desarrollo Territorial o quien haga sus veces.

Observaciones:
La cantidad de puestos no excederá del número establecido en la referencia específica de ubicación (*ver Imagen 4.1)*
Se recomienda elaborar un plan de contingencias a cargo de la Dirección de Gestión

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309

www.portoviejo.gob.ec

Ambiental y Riesgos debido a que estas áreas de esparcimiento se encuentran contiguas a los edificios parcialmente afectados y deshabitados por el terremoto 16A.
Para otorgar permisos a los quioscos se permitirá dimensiones de hasta 3metros por 3 metros (9m2).
Se permitirá la colocación de hasta dos mesas de 1 por 1 metro con cuatro sillas cada una.
Debido a que es una actividad permanente, se prohíbe invadir las aceras para garantizar la libre circulación de peatones y los actores vulnerables de la movilidad (mujeres, niñas y niños, personas con discapacidad, tercera edad)

Referencia gráfica de ubicación

LEYENDA
Zona Planificada

Imagen 4.1: Referencia de ubicación específica y capacidad máxima de puestos o quioscos de la zona 4:

LEYENDA
Zona Planificada (cantidad de puestos)

Referencia 1: Ubicación en predio con clave catastral 0408043001	*Referencia 2: Ubicación en predio con clave catastral 0408044001 y 0408044002, diagonal a la cancha de uso múltiple*

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309

www.portoviejo.gob.ec

- Zona planificada para quioscos, ubicados en la explanada frontal del área verde no regenerada del parque conocido como "Naciones Unidas", sobre la Av. Flor Armando Cedeño, ubicada en la parroquia Andrés de Vera.

Ficha #5: ZONA 5, Área no regenerada del parque "Naciones Unidas", sobre la Av. Armando Flor para la venta de alimentos preparados (categoría 3), ubicada en el distrito D07.
Esta zona planificada es un área verde no regenerada en la que existen quioscos de comidas rápidas. **Solo se permitirá la ubicación de hasta 5 módulos. La dimensión del espacio para el otorgamiento del permiso y demás regulaciones estará determinado por la empresa pública Portocomercio quien haga sus veces.**
Observaciones: En esta zona se permitirá la ubicación de módulos para expendio de comidas rápidas y asados, en la esquina ubicada al Este del área verde no regenerada, manteniendo el cuidado de las especies arbóreas existentes y las actividades de esparcimiento. Cada módulo puede colocar hasta tres mesas (dimensión de 1m x 1m), con cuatro sillas cada una. Los módulos estarán separados entre sí por una distancia mínima de 5 metros. Para otorgar permisos a los quioscos se permitirá dimensiones de hasta 3metros por 3 metros (9m2). Por ser un área verde perteneciente al parque, deberá existir estricto cuidado de las especies arbóreas existentes, la supervisión pertinente la realizará Portoparques, informando lo pertinente al departamento que compete el control y sanción respectiva.
Referencia gráfica de ubicación **LEYENDA** **Zona Planificada (cantidad de puestos)**

- Zona planificada para quioscos ubicados en el Parque Mamey para la venta de acuerdo a la categoría 3.

Ficha #6: ZONA 6, Parque "Mamey", área que se encuentra en esquina sobre la calle 26 de Septiembre y Francisco Pacheco, ubicado en el distrito D12.
En esta zona planificada se implementan 10 quioscos estandarizados para la venta de alimentos preparados (categoría 3). **Todas las regulaciones en esta zona estará a cargo de la empresa pública municipal Portocomercio, o quien haga sus veces.**
Observaciones: No se permitirá instalación de otros tipos de módulos que difieran con los existentes. Los comerciantes de esta zona mantendrán el aseo y el orden en sus respectivos módulos.

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309

www.portoviejo.gob.ec

Referencia gráfica de ubicación

LEYENDA

Zona Planificada (10 quioscos)

- Zona planificada en la Cdla. Nuevo Portoviejo, vía Portoviejo – Pachinche, para la venta de acuerdo a la categoría 3.

Ficha #7: ZONA 7, Área pública municipal, ubicada en la Cdla. Nuevo Portoviejo, sobre la vía Portoviejo – Pachinche, ubicada en el distrito D11.
En esta zona planificada se implementan 12 quioscos estandarizados para la venta de alimentos preparados (categoría 3). **Todas las regulaciones determinado por la empresa pública municipal Portocomercio, o quien haga sus veces.**
Observaciones: No se permitirá instalación de otros tipos de módulos que difieran con los existentes. Los comerciantes de esta zona mantendrán el aseo y el orden en sus respectivos módulos.
Referencia gráfica de ubicación   **LEYENDA** **Zona Planificada (12 quioscos)**

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309

www.portoviejo.gob.ec

Definición de zonas planificadas para la venta en temporada de carnaval, de conformidad a la categoría 4.

Zonas planificadas para la ocupación del espacio público por temporada de carnaval en las calles que conectan al Malecón de la parroquia Crucita,

Ficha #8: ZONA 8, Bocacalles o intersecciones de calles que conectan al malecón de Crucita, acorde a la categoría 4.

En la temporada de carnaval, muchos comerciantes asociados e informales solicitan al GAD Portoviejo la ocupación del espacio público de varias calles que intersectan al Malecón de la parroquia Crucita, para la venta de productos y alimentos preparados, así también para la venta alrededor del público donde se organizan eventos como concierto.

Es por ello, que se declara como zona planificada para la ocupación del espacio público ciertas calles que intersectan al Malecón de Crucita bajo las siguientes indicaciones:

Tramo de las intersecciones de calles que conectan al Malecón de Crucita en la zona considerada desde las dos coordenadas siguientes en formato UTM – WGS84-17S

Punto 1: Inicio de zona - Calle contigua al parque ubicado en el centro de Crucita
X:550793.90 Y:9902988.32
Punto 2: Fin de zona - Calle diagonal a las antiguas cabañas de eviscerado de pescado.
X:551561.85 Y:9904896.26

Referencia gráfica de inicio y fin de la zona para la ocupación de calles que conectan al Malecón de Crucita

Imagen 8.1: Inicio de zona - desde el punto 1

Imagen 8.2: Fin de zona - hasta el punto 2

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309

www.portoviejo.gob.ec

Referencia gráfica de Zona Planificada

La zona planificada se encuentra al lado del Malecón de Crucita, donde empiezan varias calles y callejones, habilitados para la ocupación del espacio público dependiendo del Plan de Contingencias elaborado por el GAD Portoviejo para efecto de temporada de carnaval de cada año. En el siguiente mapa se representa el inicio y fin de la zona planificada para ocupación del espacio público:

Imagen 8.3: Inicio y fin de zona para selección de calles.

Observaciones:

Una u otra calle dentro de la zona planificada, puede desestimarse para la ocupación del espacio público en función de los Planes de Contingencia elaborado Dirección de Gestión Ambiental y Riesgos, o quien haga sus veces; por motivo de estar considerados como accesos a la playa, salidas de emergencias, ingreso a parqueos, entre otros.

Dependiendo del lugar a desarrollar el evento para concierto, puede estimarse la ocupación de un área pública (calle y/o acera) cercano al público espectador para ubicación de comerciantes en dicho acto.

Para la ocupación de una calle o callejón se considerará la siguiente regulación:

- Se utiliza el término “bocacalle” entendiéndose que es el espacio donde empieza una calle o callejón, allí se podrá colocar mínimo uno y máximo cuatro puestos/quioscos, sin interrumpir el flujo de turistas en la acera y calzada del Malecón.
- En cada bocacalle se colocará una valla metálica para impedir el acceso de vehículos hacia el respectivo Malecón donde se concibe como de uso exclusivo para el peatón por los días de feriado.

Además de las ventas permitidas especificadas en la categoría 4; para la venta de bebidas alcohólicas, solo se permitirá el expendio de cervezas en esta zona planificada. Portocomercio concebirá colocar el menor número posible de puestos de este tipo; además, deberá sustentar bajo informe técnico la debida factibilidad de este tipo de venta y el número de locales, para que sea propuesto ante el plan de Contingencias respectivo.

Imagen 8.4: Modelo de distribución de puestos en un bocacalle en temporada de carnaval.

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309

www.portoviejo.gob.ec

Para la planificación del número de comerciantes, dimensión de módulos, selección de calles, selección de espacios para los comerciantes por evento de concierto, y demás características de regulación estará coordinado y gestionado de la siguiente forma:

1) **Dirección de Gestión Ambiental y Riesgos** (elaboración del Plan de Contingencias)
2) **Dirección de Desarrollo Turístico** (búsqueda estratégica de espacio público o terreno para desarrollo de concierto, de ser el caso)
3) **Empresa pública Portocomercio** (Coordinación con asociación de comerciantes para definir número de puestos, elaboración de informe que contiene el número y dimensiones de puestos y demás características para emisión de los títulos de cobro para respectivo permiso)
4) **Comerciantes de la parroquia Crucita** (conforman un listado de comerciantes organizados equitativamente tanto en los bocacalles como en el área de concierto, quienes estarán en comunicación constante con la empresa pública Portocomercio)
5) **Policía Nacional o Portovial** (Solicitar a la Policía Nacional o la empresa pública Portovial la colocación de vallas metálicas en los bocacalles para evitar el ingreso de vehículos hacia el Malecón que obstaculizan el desarrollo del comercio)

Generalidades: En caso de ser identificadas nuevas zonas para ocupación del espacio público en el cantón Portoviejo, deben contar con el respectivo análisis tanto de ubicación como de tipo de actividad, pudiendo establecerse siempre y cuando no genere un conflicto con los demás usos y actividades ya establecidos en el área en cuestión, además de la función propia de un equipamiento.

Definición de zonas planificadas para el funcionamiento de ferias libres de productos perecibles (categoría 5).

La definición de las zonas planificadas para el funcionamiento de ferias libres de productos perecibles, se estableció bajo información de la Empresa Pública Municipal Portomercados. Estas ferias se seguirán desarrollando en las siguientes zonas planificadas:

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309

www.portoviejo.gob.ec

Ficha #9: ZONA 9, Feria libre de la categoría 5, ubicada en la Cdla. Los Tamarindos 1ra etapa, sobre la Av. Bolivariana entre calle El Carmen y calle Chone, área de parqueo contiguo al área verde municipal, situada en el distrito D07

La zona 9 comprende la ocupación de un espacio público de parqueo, en el cual según datos de Portomercados es una feria libre cuyo horario de atención es de 6:00 de la mañana hasta la 13:00 de la tarde solo los días **miércoles**, expendiendo productos perecibles como:
- Frutas y legumbres
- Pescado y mariscos
- Abastos o abarrotes
- Comida
- Carne, pollo, lácteos

Observaciones:
Para la planificación del número de comerciantes, dimensión de módulos y demás características de regulación estará coordinada y determinada por la empresa pública Portomercados, o quien haga de sus veces; sin salir de los límites establecidos por el GAD Municipal de Portoviejo en la referencia gráfica de ubicación.

Referencia gráfica de ubicación

LEYENDA
Zona Planificada

Ficha #10: ZONA 10, Feria libre de la categoría 5, ubicada en la Cdla. Los Bosques, sobre la Av. del periodista entre Av. Manabí y Av. 5 de Junio, diagonal al UPC, situada en el distrito D03.

La zona 10 comprende la ocupación de un espacio público de parqueo en la Cdla. Los Bosques, en el cual según datos de Portomercados es una feria libre cuyo horario de atención es de 6:00 de la mañana hasta la 13:00 de la tarde solo los días **viernes**, expendiendo productos perecibles como:
- Frutas y legumbres
- Pescado y mariscos
- Comida
- Carne, pollo, lácteos

Observaciones:
Para la planificación del número de comerciantes, dimensión de módulos y demás características de regulación estará coordinada y determinada por la empresa pública Portomercados, o quien

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309

www.portoviejo.gob.ec

haga de sus veces; sin salir de los límites establecidos por el GAD Municipal de Portoviejo en la referencia gráfica de ubicación.

Referencia gráfica de ubicación

LEYENDA

Zona Planificada

Ficha #11: ZONA 11, Feria libre de la categoría 5, ubicada en el exterior de la Unidad Educativa Fiscal "República de México", calle Los Jazmines entre calle Tulipanes y calle Las Acacias, situada en el distrito D12.

La zona 11 comprende la ocupación de un espacio público de la calle Los Jazmines, en el cual según datos de Portomercados es una feria libre cuyo horario de atención es de 6:00 de la mañana hasta la 13:00 de la tarde solo los días **jueves**, expendiendo productos perecibles como:
- Frutas y legumbres
- Pescado y mariscos
- Abastos o abarrotes
- Comida
- Carne, pollo, lácteos

Observaciones:
Para la planificación del número de comerciantes, dimensión de módulos y demás características de regulación estará coordinada y determinada por la empresa pública Portomercados, o quien haga de sus veces; sin salir de los límites establecidos por el GAD Municipal de Portoviejo en la referencia gráfica de ubicación.

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309

www.portoviejo.gob.ec

Referencia gráfica de ubicación

LEYENDA

Zona Planificada

Ficha #12: ZONA 12, Feria libre de la categoría 5, ubicada en la explanada del estadio "Reales Tamarindos", situada en el distrito D06.

La zona 12 se encuentra ubicada en la explanada del Estadio Reales Tamarindos, cuyo propietario es la Federación Deportiva de Manabí. En este caso, existe una alianza-convenio entre el GAD Municipal de Portoviejo y la Federación indicada, para el respectivo uso del espacio para el desarrollo de la feria libre de productos perecibles.

Según datos de Portomercados es una feria cuyo horario de atención es de 5:00 de la mañana hasta la 18:30 de lunes a domingo, expendiendo productos perecibles como:
- Frutas y legumbres
- Pescado y mariscos
- Abastos o abarrotes
- Carne, pollo, lácteos
- No Alimenticios
- Varios

Observaciones:

Para la planificación del número de comerciantes, dimensión de módulos y demás características de regulación estará coordinada y determinada por la empresa pública municipal Portomercados, o quien haga de sus veces; sin salir de los límites establecidos por el GAD Municipal de Portoviejo en la referencia gráfica de ubicación.

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309

www.portoviejo.gob.ec

Referencia gráfica de ubicación

Para incremento o reducción de puestos, cambio de comerciantes, o eliminación de ferias libres, deberá la empresa pública Portomercados elaborar del respectivo informe técnico que sustente lo indicado, considerando la oferta y demanda así como el modelo de negocio y actividad de los mercados del cantón Portoviejo que solo serán permitidas por caso fortuito o fuerza mayor.

Art. 409.- Excepciones.- La empresa pública municipal Portocomercio, planificará un sector estratégico para atender las solicitudes de los comerciantes de todo el cantón para poder realizar el comercio de las siguientes actividades:

1. Venta de flores
2. Venta de agua, gaseosas y refrescos,
3. Venta de dulces y alimentos preparados.
4. Venta de artesanías.
5. Prendas de vestir
6. Similares

Se planificarán estas zonas únicamente cerca de cada cementerio del cantón Portoviejo.

Queda bajo responsabilidad de la empresa pública municipal Portocomercio la regulación de comerciantes para efectos de la independencia de Portoviejo y la NaviFeria (días relacionados a las fechas 18 de Octubre y 25 de diciembre respectivamente) cuyos comerciantes se dedican por sobre todo a la venta de bienes y servicios como: Prendas de vestir, calzado, juguetes, dulces, alimentos preparados, artesanías, artículos de hogar, juegos mecánicos). Se recomienda que Portocomercio planifique de estas zonas en áreas de amplio esparcimiento, considerando que deben estar en una distancia prudente ya sea de los comerciantes

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309

www.portoviejo.gob.ec

autónomos ubicados en la Av. Alhajuela y Centro de Picoazá o de los Centros Comerciales Minoristas Autónomos. Se prohíbe de igual forma la venta de bebidas alcohólicas en esta zona.

Para definición de las zonas planificadas de ocupación del espacio público en las fechas excepcionales indicadas, deberá la empresa pública Portocomercio elaborar el respectivo informe técnico, mismo que será presentado a la Dirección Cantonal de Desarrollo Territorial del GAD Municipal de Portoviejo para las respectivas observaciones del caso. Todas estas actividades la realizará la empresa pública Portocomercio en coordinación con demás actores pertinentes.

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309

www.portoviejo.gob.ec

TÍTULO VIII
DE LA INFORMACIÓN PREDIAL, PLANO DEL VALOR DEL SUELO Y ZONAS HOMOGÉNEAS Y TABLAS DE VALORACIÓN DE LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN PORTOVIEJO, QUE REGIRÁN EN EL BIENIO 2018-2019

REF.: ORDENANZA QUE REFORMA EL LIBRO II DEL CÓDIGO MUNICIPAL, COMPONENTE TERRITORIAL, QUE AGREGA EL TÍTULO IN NUMERADO DE APROBACIÓN DE LA ADMINISTRACION DE LA INFORMACIÓN PREDIAL, PLANO DE VALOR DE SUELO Y ZONAS HOMOGÉNEAS Y TABLAS DE VALORACIÓN DE LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN PORTOVIEJO, QUE REGIRÁN EN EL BIENIO 2018 2019 (2017-11-30)

Nota: Por ubicación cronológica de este libro se modificó la palabra "capítulo" por "Título"

CAPÍTULO I
GENERALIDADES

Art. 410.- Ámbito de aplicación de la Ordenanza.- La presente Ordenanza rige para las personas naturales y jurídicas, nacionales y extranjeras, que sean propietarios o posesionarios de bienes inmuebles en la jurisdicción del cantón PORTOVIEJO.

Art. 411.- Objeto.- La presente Ordenanza dictas las normas jurídicas y técnicas para los procedimientos y administración de la información predial; y aprueba el modelo de valoración, plano del valor de suelo, tabla del valor de las edificaciones, valor de reposición, los factores de aumento o reducción, los parámetros para la valoración de las edificaciones y demás elementos constructivos, la determinación del avalúo de la propiedad, de todos los predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas y rurales, determinadas de conformidad con la ley.

Art. 412.- Definiciones. - A efectos de una mejor aplicación de esta ordenanza, se establecen las siguientes definiciones:

Avalúo.- Acción y efecto de valuar, esto es de fijar o señalar a un bien inmueble el valor correspondiente a su estimación.

Avalúo Catastral.- valor determinado de un bien inmueble que consta en el catastro, sin considerar las rebajas o exoneraciones de Ley, registrado periódicamente, en el que se incluye el terreno y sus mejoras (construcciones y otros elementos valorizables).

Avalúo a precio de mercado.- Es el valor de un bien inmueble establecido técnicamente a partir de sus características físicas, económicas y jurídicas, en base a

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309
www.portoviejo.gob.ec

metodologías establecidas, así como a una investigación y análisis del mercado inmobiliario.

Avalúo de la Propiedad.- El que corresponde al valor real municipal del predio, en función de las especificaciones técnicas de un predio determinado y los valores unitarios aprobados, establecidos para fines impositivos por el Departamento Técnico de Avalúos y Catastros en aplicación del Art. 495 del COOTAD.

Avalúo del Solar.- Es el resultante de multiplicar el área del lote o solar por el valor del metro cuadrado del suelo.

Avalúo de la Edificación.- Se lo determinará multiplicando el área de construcción por el valor del metro cuadrado de la categoría y tipo de edificación.

Base Cartográfica Catastral.- Modelo abstracto que muestra en una cartografía detallada la situación, distribución y relaciones de los bienes inmuebles, incluye superficie, linderos, y demás atributos físicos existentes.

Base de Datos Catastral Alfanumérica.- La que recoge, en forma literal, la información sobre atributos de los bienes inmuebles; implica la identificación de la unidad catastral y posibilita la obtención de la correspondiente ficha fechada y sus datos.

Cartografía.- Ciencia y técnica de hacer mapas y cartas, cuyo proceso se inicia con la planificación del levantamiento original, y concluye con la preparación e impresión final del mapa.

Código Catastral.- Identificación alfanumérica única y no repetible que se asigna a cada predio o a cada unidad en Régimen de Propiedad Horizontal, la que se origina en el proceso de catastro.

Factores de Corrección.- Coeficientes mediante los cuales se corrigen el valor o precio base por metro cuadrado o hectárea del suelo, en atención a su uso, ubicación, topografía, dotación de servicios y, o afectaciones.

Inventario Catastral.- Relación ordenada de los bienes o propiedades inmuebles urbanas y rurales del cantón, como consecuencia del censo catastral; contiene la cantidad y valor de dichos bienes y los nombres de sus propietarios, para una fácil identificación y una justa determinación o liquidación de la contribución predial.

Predio.- Inmueble determinado por poligonal cerrada, con ubicación geográfica definida y/o geo referenciada.

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309

www.portoviejo.gob.ec

Predio Urbano.- Para efectos de esta Ordenanza, se considera predio urbano a una unidad de tierra, delimitada por una línea poligonal, con o sin construcciones o edificaciones, ubicada dentro de la zona delimitada como urbana en la cabecera cantonal, cabeceras parroquiales y centros poblados, la misma que es establecida por los gobiernos autónomos descentralizados, atribuida a un propietario o varios proindiviso o poseedor, que no forman parte del dominio público, incluidos los bienes mostrencos.

Predio Rural.- Para efectos de esta Ordenanza, se considera predio rural a una unidad de tierra, delimitada por una línea poligonal, con o sin construcciones o edificaciones, ubicada en área rural, la misma que es establecida por los gobiernos autónomos descentralizados, atribuida a un propietario o varios proindiviso o poseedor, que no forman parte del dominio público, incluidos los bienes mostrencos.

Catastro predial.- Es el inventario público, debidamente ordenado, actualizado y clasificado de los predios pertenecientes al Estado y a las personas naturales y jurídicas con el propósito de lograr su correcta identificación física, jurídica, tributaria y económica; y regular la formación, organización, funcionamiento, desarrollo y conservación del catastro inmobiliario en el territorio del cantón.

Zona valorativa: Es el espacio geográfico delimitado que tiene características físicas homogéneas o similares, que permite diferenciarlo de los adyacentes.

Zonas Agroeconómicas Homogéneas (ZAH).- Conjunto de predios que abarcan características similares en su morfología, tipo de suelo, clima, tipo de producción y demás atributos propios del sector.

DAOTGS: Dirección de Avalúos, Ordenamiento Territorial y Gestión de Suelo.

Sistema Catastral Predial: Sistema informático que contienen las bases de datos alfanumérica y del inventario de la información catastral; el avalúo de la propiedad; la estructuración de procesos automatizados de la información catastral; y, la administración en el uso de la información de la propiedad, en la actualización y mantenimiento de todos sus elementos, controles y seguimiento técnico de los productos ejecutados.

Además de estas definiciones, son consideradas las establecidas en las normas:

- Acuerdo Ministerial No. 0029-16 Normas Técnicas Nacionales para el Catastro de Bienes Inmuebles Urbanos Rurales y Avalúos de Bienes Operación y Cálculo de Tarifas de la Dinac
- Ley Orgánica para evitar la especulación sobre el valor de las tierras y fijación de valores (Ley de Plusvalía) R.O. 913 30-12-2016.

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309
www.portoviejo.gob.ec

- El Proyecto de Ley orgánica para la Eficiencia en la Contratación Pública, en lo relacionado a la valoración de bienes inmuebles

Art. 413. – Objeto del catastro.- El catastro tiene por objeto, la identificación sistemática, lógica, geo referenciada y ordenada de los predios, en una base de datos integral e integrada, el catastro rural, que sirva como herramienta para la formulación de políticas de desarrollo rural. Regula la formación, organización, funcionamiento, desarrollo y conservación del catastro inmobiliario rural en el cantón, para brindar una documentación completa de derechos y restricciones públicos y privados para los propietarios y usuarios de los predios.

Art. 414. – Del reglamento catastral. - Para los efectos de la presente Ordenanza se aplicará la terminología y procedimientos contemplados en el Manual de Procedimientos e Instructivos de Procedimientos de trámites aprobados, que se incorporan como documentos habilitantes a la presente Ordenanza.

Art. 415.- Documentación e información complementaria. - Forman parte de la presente Ordenanza:

- El plano del valor del suelo urbano y rural, que consta en la base cartográfica del Sistema Catastral;
- Los factores de aumento o reducción del avalúo del terreno por aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad, vías de comunicación, y otros elementos semejantes;
- Tabla de valores de las edificaciones urbanas y rurales, y los factores para la valoración, incluidas en el sistema catastral, presupuestos de urbanización;
- Los instructivos de procesos, el Manual de Procedimiento y las monografías obtenidos en los procesos de actualización catastral.
- Los términos, disposiciones, factores, elementos de identificación y en conjunto todo lo establecido en las normas: Acuerdo Ministerial No. 0029-16 Normas Técnicas Nacionales para el Catastro de Bienes Inmuebles Urbanos Rurales y Avalúos de Bienes Operación y Cálculo de Tarifas de la Dinac; la Ley Orgánica para evitar la especulación sobre el valor de las tierras y fijación de valores Publicada en el R.O. 913 30-12-2016, los cuales son de carácter obligatorio en la aplicación de esta ordenanza; y La Ley orgánica para la eficiencia en la contratación pública R.O No. 966 de marzo 20 de 2017.

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309
www.portoviejo.gob.ec

CAPÍTULO II
DE LA ADMINISTRACIÓN DE LA INFORMACIÓN CATASTRAL PREDIAL

Art. 416.- Dominio o propiedad. - Es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella, conforme a las disposiciones de las leyes y respetando el derecho ajeno, sea individual o social.

La propiedad separada del goce de la cosa, se llama mera o nuda propiedad.

La posesión no implica la titularidad del derecho de propiedad ni de ninguno de los derechos reales.

La información que consta en el catastro no constituye reconocimiento, fraccionamiento u otorgamiento de titularidad del predio, sólo expresa los datos incorporados mediante los diferentes medios de captura, que incluye además el valor del suelo y edificaciones. Serán los documentos de tenencia debidamente inscritos en la Registraduría de la Propiedad los que constituyan la titularidad de los bienes inmuebles.

Cuando existan diferencias entre propietarios y/o poseedores de predios colindantes, la DAOTGS deberá registrar en el catastro de predios los documentos presentados por los contribuyentes y se aplicará conforme lo dispuesto en las normas vigentes, mientras se obtenga la decisión legal por parte de la autoridad competente de tal forma que se pueda inscribir definitivamente los linderos de los predios que están en conflicto[1].

Si se diera el caso de dos o más títulos de propiedad inscritos en el Registro de la Propiedad provenientes de un mismo predio, se deberá inscribir en el catastro a quien tenga el título con el registro más antiguo, hasta que la autoridad competente dirima el derecho[2].

Art. 417.- Del mantenimiento catastral.- El responsable del catastro municipal está obligado a mantener actualizado el Sistema Municipal de Información Catastral, para lo cual desarrollará técnicas que permitan una captación metódica y dinámica de las modificaciones de los predios; de igual manera será responsable de procesar las bajas y las modificaciones a los registros catastrales, su

[1] Normas Técnica Nacionales para el Catastro de Bienes Inmuebles Urbano-Rurales y Avalúos de Bienes; Operación y Cálculo de Tarifas por los Servicios Técnicos de la Dirección Nacional de Avalúos y Catastros

[2] Normas Técnica Nacionales para el Catastro de Bienes Inmuebles Urbano-Rurales y Avalúos de Bienes; Operación y Cálculo de Tarifas por los Servicios Técnicos de la Dirección Nacional de Avalúos y Catastros

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309
www.portoviejo.gob.ec

validación, así como de que toda la información generada sea incorporada a las bases de datos gráficas y alfanuméricas de los Sistemas de Información Municipal.

La administración catastral establecerá las normas técnicas y procedimientos administrativos para el funcionamiento de su sistema de archivos a efecto de que éste guarde y conserve la información y permita obtenerla en cualquier momento para conocer la historia catastral de los predios.

Art. 418.- Del registro catastral. - Todos los bienes inmuebles ubicados en la circunscripción territorial del cantón Portoviejo deberán ser valuados y constarán en el Catastro Municipal, el que contendrá el avalúo actualizado de los mismos, que se utilizará de manera multifinalitaria en aplicaciones de planeación, programación, estadísticas fiscales o de otro tipo.

La localización, mensura y descripción de atributos de los bienes inmuebles, se llevarán a efecto por los métodos más modernos de información geográfica y por verificación directa en campo, con objeto de generar la cartografía catastral.

El registro gráfico se integra con los diferentes mapas y planos que conforman la cartografía catastral municipal y por:

- El plano general del territorio del cantón de Portoviejo.

El plano de las áreas urbanas, cabeceras parroquiales y centros poblados, áreas rurales, con su división catastral, indicando el perímetro urbano que lo limita y las zonas y sectores catastrales en que se divida.

- El plano de cada manzana, que contenga: las dimensiones de los predios, nombres y/o números de las vías públicas que la limitan, el número de zona o sector catastral a que pertenece, el número de la manzana, los predios que contiene, la numeración de cada predio.
- Los planos de las zonas o sectores en los que se divida el cantón con un sistema de coordenadas que permitan la localización precisa y delimitación de los predios.
- Planos temáticos

Art. 419.- Integración de los registros catastrales. - Los registros catastrales estarán integrados de tal manera que permitan su aprovechamiento multifinalitario y se puedan generar agrupamientos, los que se clasificarán en:

- Numéricos, en función de la clave catastral de cada predio.

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309

www.portoviejo.gob.ec

- Alfabéticos, en función del nombre del propietario o del poseedor, constituido éste por apellidos paterno y materno y nombre(s).
- De ubicación, por la localización del predio, de acuerdo a los números o nombres de calles y número oficial.
- Estadístico, en función del uso o destino del predio que establezca el Plan de Desarrollo Urbano, del centro de población y en las normas, criterios y zonificación.

Art. 420.- Dependencias municipales responsables. - Corresponde a la Dirección de Avalúos, Organización Territorial y Gestión del Suelo o quien haga sus veces, administrar, mantener y actualizar el registro catastral, establecer el avalúo actualizados de las edificaciones, de los terrenos, adicionales constructivos, y en general de la propiedad inmueble, de conformidad con los principios técnicos que rigen la materia, las normas de avalúo para las edificaciones y solares, y el plano del valor base de la tierra, que permitan establecer la base imponible del impuesto a la propiedad.

Es responsabilidad indelegable del Director de la DAOTGS, establecer las políticas y procedimientos para mantener actualizados, en forma permanente, los catastros de predios del cantón. En esos catastros los bienes inmuebles contarán con la información de la propiedad debidamente actualizada.

El Director de la DAOTGS, queda facultado para realizar en cualquier momento, de oficio o a petición de parte interesada, la revisión y por ende la actualización del avalúo de cualquier predio. Para la realización del nuevo avalúo que implique incrementar o disminuir el valor unitario por metro cuadrado de suelo o de construcción, deberá documentar el procedimiento a través de un expediente en donde conste la justificación del cambio del avalúo.

Cualquier cambio de avalúo en la propiedad, implicará una reliquidación en el valor a pagar por concepto de los impuestos prediales en el bienio vigente.

A la Dirección DAOTGS o la que haga sus veces, le corresponde emitir los permisos y autorizaciones y comunicar a manera de reportes, todos los trámites de aprobación o negación que afecten a las superficies de los predios y edificaciones, vías y áreas de recreación o comunales. Estos reportes se los hará por medios informáticos.

A la Dirección Municipal de Obras Públicas le corresponde comunicar a manera de reportes, todas las obras públicas realizadas y las que estén en etapa de ejecución, que afecten la determinación de la Contribución Especial de Mejoras. Estos reportes se

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309
www.portoviejo.gob.ec

los hará por medios informáticos de manera semestral, de acuerdo al formato elaborado por la Dirección de Avalúos, Organización Territorial y Gestión del Suelo.

Las demás direcciones, departamentos, y empresas municipales, también tienen la obligación de comunicar de manera permanente sobre las acciones que están bajo su responsabilidad y que afecten de alguna manera al territorio en general y a los predios de manera particular.

Art. 421.- De la formación del catastro predial. La formación del catastro predial se realizará en atención a:

a) El catastro de los predios:

- El catastro del título de dominio de los predios.- Proceso por medio del cual se incorpora en el catastro, individualizados por un código, los títulos de propiedad inscritos en el Registro de la Propiedad, de los predios o de las alícuotas, en caso de copropiedades sometidas al Régimen de Propiedad Horizontal;

- El registro de predios mostrencos;

- El registro individual en la base de datos alfanumérica. - Tal registro, llevado y controlado por medios informáticos y que servirá para obtener la información catastral, contendrá los siguientes datos legales, físicos y técnicos del predio:

- Derecho sobre el predio o bien inmueble;
- Características del terreno y de las edificaciones, sus avalúos y modificaciones (incluye: áreas según escritura y según levantamiento; alícuotas; valor por metro cuadrado; avalúo; factores de corrección).

b) Planos o registros cartográficos digitales. - Se realizarán a través de los siguientes procesos:

- Los levantamientos catastrales practicados a cada propiedad donde consta la información sobre las edificaciones existentes (deslinde predial).
- Fotografías aéreas, Orto fotos georeferenciadas , y restitución cartográfica.
- Imágenes de satélite.
- Cartografía digital a nivel del predio y edificaciones que incluye la sectorización catastral.
- Cartografía temática

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309

www.portoviejo.gob.ec

c) Documentos declarativos de los datos del predio que realice el propietario del bien inmueble.

Con los documentos que diseñe e incorpore la DAOTGS, los propietarios y posesionarios de predios podrán declarar los datos cuantitativos, cualitativos o de valor, que requiera el GAD Portoviejo para la actualización de la ficha catastral. Las declaraciones podrán presentarse a través de medios físicos o digitales en las ventanillas de la Dirección de Avalúos, Organización Territorial y Gestión del Suelo debidamente firmada por el titular del domino o a través de medios electrónicos establecidos por el GAD de Portoviejo.

El Director del DAOTGS, podrá disponer la verificación de los datos declarados.

Art. 422.- De las actualizaciones y mantenimiento catastral. - Se refieren a las modificaciones que se aplican a los predios registrados en el sistema catastral.

Corresponde a la Dirección de Avalúos, Organización Territorial y Gestión del Suelo, la actualización y mantenimiento, previa solicitud del propietario o su representante legal, o cuando se estime conveniente, realizar actualizaciones al registro catastral tales como:

- Inclusión/reinclusión;
- Bajas de registros catastrales;
- Fusión y división del solar, o edificación sujeta al Régimen de Propiedad Horizontal;
- Transferencia de dominio;
- Rectificaciones por error en nombre, código, parroquia, número de manzana, calle, número de departamento, hoja catastral, barrio o ciudadela, linderos, mensuras, cabidas, etc.;
- Actualizaciones de datos de del avalúo, derivadas por las solicitudes de los registros catastrales;
- Modificaciones y actualizaciones, previa notificación al propietario, para expropiaciones, permutas y/o compensaciones.

Art. 423.- Inventario catastral. Los registros de los predios, los registros cartográficos y sus actualizaciones conformarán el inventario catastral, el mismo que deberá ser llevado y controlado en medios informáticos que garanticen el enlace de las bases alfanumérica y cartográfica por medio de un Sistema de Información Geográfica

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309
www.portoviejo.gob.ec

Municipal, que permita la recuperación de la información catastral, sea que inicie su consulta por la base alfanumérica o por la localización de un predio en la cartografía digital.

A través del sistema informático, el inventario catastral será proporcionado a las direcciones municipales que lo requieran, por medio de aplicaciones del Sistema Catastral, y para el caso de instituciones del sector público o privado, mediante convenios cuyos costos de utilización de la información municipal se determinarán en el mismo convenio.

SECCIÓN I
APLICACIÓN DEL CATASTRO

Art. 424.- Notificaciones a los contribuyentes.- La Dirección de Avalúos, Organización Territorial y Gestión del Suelo, a través de la Dirección de Comunicación Municipal, notificará por la prensa a los propietarios de los bienes inmuebles del cantón Portoviejo, haciéndoles conocer la vigencia del avalúo para el bienio 2018-2019, y la obligación que tienen de registrar el dominio de sus inmuebles y las modificaciones que en ellos hubieren realizado.

Art. 425.- De los predios sin edificaciones y/o no terminadas. - El avalúo de la propiedad en predios urbanos con edificaciones no terminadas y solares no edificados, se liquidará en atención a las siguientes situaciones:

a) *Predio con edificación no terminada que no sea habitable aún o esté inconclusa.* - Se determinará el avalúo de la propiedad, sumando el avalúo del solar y el avalúo de lo edificado a la fecha del levantamiento de la información; y,

b) *Predio sin edificación.* - Se determinará el avalúo de la propiedad en base al avalúo del suelo, sumando el avalúo del suelo y el avalúo de los otros sistemas constructivos adicionales existentes.

CAPÍTULO III
DE LAS RESPONSABILIDADES EN LA DETERMINACIÓN DEL AVALÚO DE LA PROPIEDAD

Art. 426.- De los propietarios.- Toda persona, natural o jurídica, que de cualquier forma legal adquiera el dominio de bienes inmuebles en el cantón, está obligada a registrarlos en la Dirección de Avalúos, Organización Territorial y Gestión del Suelo,

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309
www.portoviejo.gob.ec

adjuntando el instrumento público que acredite el dominio, debidamente inscrito en el Registro de la Propiedad del Cantón Portoviejo y el Certificado de Solvencia actualizado emitido por el Registrador de la Propiedad, para que conste el cambio efectuado en el inventario catastral.

Esta obligación deberá cumplirse dentro de los treinta días posteriores a la inscripción del instrumento público que acredite el dominio en el Registro de la Propiedad.

Art. 427.- De los Notarios y Registrador de la propiedad. - El Registro de la Propiedad mantendrá una conexión informática con el GAD Portoviejo, suministrando la siguiente información:

- Nombre de los contratantes.
- Objeto del contrato.
- Nombre, ordinal del Notario, cantón al que pertenece y nombre del funcionario que autoriza el contrato de ser el caso.
- Descripción del bien inmueble materia del contrato (medidas, linderos, superficie de terreno y edificación).
- Gravámenes que sobre el bien inmueble urbano se constituyan, nombre del acreedor y deudor, de haberlo.
- Fecha de inscripción del contrato en el Registro de la Propiedad del cantón PORTOVIEJO.
- Matrícula inmobiliaria.
- Clave catastral.
- Descripción de la ubicación del predio (Manzana, número de lote, calles, Barrio, parroquia, etc.).
- Número de cédula de identidad o Registro Único de Contribuyentes (en su caso).
- Monto de la transacción
- Tipo de Transacción

Los Notarios enviarán en medios digitales a las oficinas de la Dirección de Información, Avalúos y Catastro, dentro de los 10 primeros días de cada mes, en los formularios que les remitirá esta Dirección, el registro completo de las transferencias totales o parciales de los predios, particiones entre condóminos, adjudicaciones por remate y otras causas, incluyendo los datos que la Dirección especifique para la actualización del catastro.

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309

www.portoviejo.gob.ec

SECCIÓN I
DE LA DETERMINACIÓN DEL AVALÚO DE LA PROPIEDAD URBANA

Art. 428.- Existencia del hecho generador. - El catastro registrará los elementos cualitativos y cuantitativos que establecen la existencia del hecho generador, los cuales estructuran el contenido de la información predial, en el formulario de declaración o ficha predial digital, con los siguientes indicadores generales:

1. Identificación predial.
2. Régimen de tenencia
3. Ubicación del Predio.
4. Titular del dominio
5. Situación Legal
6. Ocupantes del predio
7. Descripción física
8. Iinfraestructura y servicios en el lote
9. Datos socio económicos y demográficos del componente familiar
10. Uso del predio
11. Medidas y linderos
12. Datos de Copropiedad
13. Ubicación cartográfica y fotografía frontal
14. Restricciones.
15. Descripción de las edificaciones y otros elementos constructivos.

Cuando un predio resulte cortado por la línea divisoria de las zonas urbana/rural, para fines de aplicación de estos tributos se lo considerará incluido en la zona en donde quede más de la mitad de su avalúo comercial.

Art. 429.- Avalúo de la propiedad urbana. - Para establecer el avalúo de la propiedad urbana se considerará en forma obligatoria, los siguientes elementos:

a) El avalúo del suelo que es el precio unitario contenido en el plano de valores del suelo urbano, determinado por un proceso de comparación con precios de venta de lotes o solares de condiciones similares u homogéneas del mismo sector, multiplicado por la superficie del lote o solar;

b) Los factores que afectan el valor unitario del suelo;

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309
www.portoviejo.gob.ec

c) El avalúo de las edificaciones por piso/bloque que es el precio de las construcciones que se hayan desarrollado con carácter permanente sobre un solar, calculado sobre el método de reposición;

d) El avalúo de los sistemas constructivos adicionales; y,

e) El valor de reposición que se determina aplicando un proceso que permite la simulación de construcción de la obra que va a ser avaluada, a costos actualizados de construcción, depreciada de forma proporcional al tiempo de vida útil.

Los predios urbanos serán valorados mediante la aplicación de los elementos de avalúo del suelo, avalúo de las edificaciones y valor de reposición previstos en la Ley y en esta Ordenanza, que se describen a continuación:

AVALÚO DEL TERRENO

Se establece sobre la información de carácter cualitativo de la infraestructura básica, de la infraestructura complementaria, comunicación, transporte y servicios municipales, información que cuantificada mediante procedimientos estadísticos permitirá definir la estructura del territorio urbano y establecer sectores homogéneos jerarquizados.

Además, se considera el análisis de las características del uso actual, equipamiento, infraestructura y servicios municipales, uso potencial del suelo; sobre los cuales se realiza la investigación de precios de venta de los solares, información que mediante un proceso de comparación de precios de condiciones similares u homogéneas, son la base para la elaboración del plano del valor del suelo urbano; sobre el cual se determine el valor base por sectores homogéneos. Expresado en el respectivo plano de valores del suelo urbano, que está contenido de manera digital en la base de datos gráfica del GAD Municipal, y que forma parte de la presente Ordenanza.

El valor base que consta en el plano del valor de la tierra será afectado por los factores de aumento o reducción del avalúo del terreno, por aspectos topográficos, riesgo, ubicación en la manzana y geométricos.

Las particularidades físicas de cada terreno de acuerdo a su implantación en el área urbana, en la realidad dan la posibilidad de múltiples enlaces entre variables e indicadores, los que representan al estado actual del predio, condiciones con las que permite realizar su valoración individual.

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309
www.portoviejo.gob.ec

Por lo que el avalúo del terreno individual está dado: por el valor del metro cuadrado del sector homogéneo localizado en el plano del valor de la tierra, multiplicado por los factores de aumento o reducción, multiplicado por la superficie del terreno.

Para el caso de las urbanizaciones, el valor unitario del suelo incluirá necesariamente los costos de urbanización, de acuerdo a las tablas de costo que deben presentar los propietarios de ellas. Para el caso de urbanizaciones ya existentes, se aplicarán las tablas con las que cuenta la Dirección de Avalúos, Organización Territorial y Gestión del Suelo.

CÁLCULO DEL AVALÚO DEL TERRENO

El Valor Unitario Base (VUB) se refiere a aquel valor que conste en el plano de Valores dentro de una zona o sector homogéneo, tanto para áreas urbanizadas como no urbanizadas.
El VUB del suelo se referirá siempre al Avalúo por metro cuadrado de terrenos que guarden condiciones ideales respecto de su potencial de máxima atracción frente a la demanda, tomando en cuenta el contexto socio espacial en el que se ubique dicho terreno.
El VUB, es el valor unitario base por cada metro cuadrado de superficie de terreno
En este sentido, el valor del suelo referido a un terreno, se expresa de la siguiente manera:

VS= At x VUB

En donde:

VS = Avalúo del suelo
At = Área del terreno, en m2
VUB = Valor Unitario Base del suelo (contenido en el plano de valores del suelo)

Factores Endógenos de Modificación Del Precio Unitario Base
Los terrenos urbanos se diferencian entre sí por sus características intrínsecas, las que asignan no solo atributos físicos específicos a cada uno de ellos, sino que mantienen o modifican el valor económico de solar, respecto del precio unitario base determinado en el plano de zonas homogéneas. Por lo tanto, el valor de un predio también es función de factores endógenos o atributos que lo afecten, ante lo cual se expresa en la siguiente expresión matemática

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309
www.portoviejo.gob.ec

As = At x VUB x Fe

En donde,
As = Avalúo del Suelo
At = Área del terreno, en m2
VUB = Precio unitario base del terreno
Fe = Multiplicación de coeficientes de modificación por factores endógenos del solar. El factor total de los coeficientes no podrá ser menor a 0.60

Se aplicarán los siguientes factores endógenos que afectan la valoración de un predio específico:

a) *Factor tamaño del predio*

Este factor, será diferenciado para cada sector catastral de la ciudad, pues, estará determinado en función de la zonificación o cuadro de regulación urbanística correspondiente al plan director de ordenamiento territorial vigente.

Por tanto, los rangos de excedentes de tamaño de un predio (área en m2) y sus coeficientes de depreciación, variarán en función del uso del suelo y del tamaño máximo de lote determinado para cada uso. Todo predio cuya área exceda de dicha cantidad, será depreciado de manera proporcional a su excedente hasta un máximo del 0.80

Superficie (m2.)	Coeficiente
Hasta 1,200	1.00
1,201.01 - 2,500.00	0.95
2,501.01 - 5,000.00	0.90
mayor a 5,000.00	0.80

b) *Factor de proporcionalidad geométrica (frente y fondo)*

Este factor, será validado en función del cuadro de regulación urbanística municipal, pues, en él se determinará el tamaño de los lotes tipo por uso de suelo y por sector de ordenamiento urbano, así como los frentes y fondos tipo.

Este factor se aplicará en los casos donde la relación profundidad-frente de un predio es mayor a 2.5 veces. No será aplicable cuando el frente sea mayor a 10 m., ni cuando la relación sea o menor 2.5 veces, en estos casos el factor será 1

Este factor no será mayor a 1 ni menor a 0.80

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309
www.portoviejo.gob.ec

Fórmula:
Fff= √(F/p) k

En donde,
Fff: Factor frente /fondo
F: Frente del predio en estudio.
P: Profundidad del predio.
K: Coeficiente igual a 2.5

c) *Factor forma*

Se depreciarán aquellos predios de forma evidentemente irregular, en tal forma que disminuya el potencial de edificabilidad dispuesto en el coeficiente de ocupación del plan director vigente, el factor no será menor de 0.85
Ff =La/Ar
En donde
Ff = Factor Forma
La =Cantidad de lados
Ar = cantidad de ángulos rectos

Sí Ff es igual a 1, Ff=1
Sí Ff es mayor a 1 y menor igual a 2, entonces Ff = 0.90
Si Ff es mayor a 2, entonces Ff = 0.85

d) *Factor de localización en la manzana*

Los lotes interiores serán depreciados hasta un 0.70 de su precio valor absoluto.

Tipo de ubicación en la manzana	Factor
Lote intermedio	1.00
Interior sin acceso propio	0.70
En Pasaje/Callejón	1.00
En esquina	1.05
En Cabecera	1.05
Manzanero	1.10
En L	1.10
En T	1.10
En Cruz	1.10
En Triángulo	0.90

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309
www.portoviejo.gob.ec

e) Factor por topografía

Si los predios presentan una topografía irregular respecto del plano rasante de la calzada sobre la que se ubica, se aplicarán factores de depreciación hasta un mínimo de 0.80

TOPOGRAFÍA	FACTOR
Plano	1.00
Accidentado	0.90
Pendiente Excesiva	0.80
Escarpado hacia arriba	0.85
Escarpado hacia abajo	0.80
Bajo Nivel de la vía	0.80
Sobre Nivel de la vía	0.85

f) Factor riesgo

Se aplicará una depreciación de hasta el 0.80 a aquellos predios que se hallen en situación de riesgo por hundimientos, deslizamientos de laderas o por inundaciones, cerca de pendientes exageradas y al borde de ríos, Líneas eléctricas de alta tensión, y otros.

SECO	1.00
INUNDABLE	0.80
INESTABLE	0.80
ROCOSO	0.95
CENAGOSO	0.90
HÚMEDO	0.90

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309

www.portoviejo.gob.ec

VALORACIÓN ECONÓMICA DEL TERRENO

As = At x VUB x Fe

En donde,
As = Avalúo del Suelo
At = Área del terreno, en m2
VUB = Precio unitario base del terreno
Fe = Multiplicación de coeficientes de modificación por factores endógenos del solar.
El factor total de los coeficientes no podrá ser menor a 0.60

Factor de actualización

Para los casos de actualización de avalúos en transacciones que se declaren a través de transferencias de dominio perfeccionadas o el que se establezca de forma declarativa, podrá actualizarse el avalúo del predio, entre ente 70% al 100% del avalúo declarado, siempre y cuando que el resultado no sea menor al avalúo del catastro vigente.

Este porcentaje será determinado por el Director de la DAOTGS, a través del proceso que debe aprobarse e implementarse para el efecto

Avalúo del terreno

AT = As x Fac

AT= Avalúo del terreno
As = Avalúo del suelo
Fac = Factor de actualización

AVALÚO DE EDIFICACIONES

Se establece el avalúo de las edificaciones que se hayan desarrollado con el carácter de permanente, proceso que a través de la aplicación de la simulación de presupuestos de obra que va a ser avaluada a costos actualizados, en las que constarán los siguientes indicadores de carácter general: tipo de estructura, acabados, edad de la construcción, estado de conservación, superficie, y número de pisos.

Para la aplicación del método de reposición y establecer los parámetros específicos de cálculo, a cada indicador le corresponderá un número definido de rubros de

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309
www.portoviejo.gob.ec

edificación, a los que se les asignarán los índices de participación. Para el caso y de acuerdo al tipo de construcción existente se consideran coeficientes de vida útil para cada estructura.

Para la determinación del avalúo de las edificaciones y en general de la propiedad urbana, se aplicarán los parámetros, elementos, modelos matemáticos, tabla de valoración de los materiales de construcción, tabla de depreciación de las edificaciones.

CÁLCULO DEL AVALÚO DE LAS EDIFICACIONES

Método de Reposición

El valor de reposición de la obra es la sumatoria del precio de los materiales de los principales elementos de la construcción indicados en las topologías definidas: estructuras (mampostería soportante y/o columnas), paredes y cubiertas; acabados; e instalaciones, expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica por metro cuadrado ($USD/m2)

FÓRMULA GENERAL

Para proceder al cálculo individual del valor por metro cuadrado de la edificación se calcula el valor de reposición a través de la siguiente fórmula:

Vcons= Vtip x (1+Fac)

Donde:
Vcons= Valor actualizado de la construcción
Vtip= Precio de los materiales de la estructura por tipología, expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica por metros cuadrados ($USD/m2)
Fac= Factor de acabados

Al valor de reposición se multiplica por la superficie o área de construcción de cada piso y da como resultado el valor actual, al cual se le aplican los factores de aumento o demérito por cada piso de construcción para obtener el valor depreciado, mediante la siguiente ecuación:

AE = (Ae x PUBe x (1 + Fac) x Fuso x Fd x Fes x Fet) +VA+IE

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309
www.portoviejo.gob.ec

En donde:

AE = Avalúo de la edificación
Ae = Área de la edificación, en m2
PUBe = Precio unitario base de la Estructura por tipología
Fac = Factor por tipo de acabados
Fuso = Factor por uso de la edificación
Fd = Factor de depreciación (edad de la construcción)
Fes = Factor del estado de conservación
Fet = Factor por etapa de la construcción
VA = Suma de valores por obras complementarias o adicionales
IE = Suma de valores por instalaciones especiales

Para aplicar el costo actualizado de los materiales predominantes de estructura, pared, cubierta, acabados e instalaciones, se realiza en función del análisis de precios unitarios que conforman el presupuesto de los materiales predominantes y las respectivas tipologías constructivas

TABLA TIPOLOGÍA CONSTRUCCIÓN - PRECIO UNITARIO (USD $/m2.) DE ESTRUCTURA				
TIPOLOGÍAS		A	B	C
		1-2 PLANTAS	3-5 PLANTAS	MÁS DE 5 PLANTAS
T1	Pilotaje	280.00	320.00	350.00
T2	Hormigón Armado	210.00	220.00	250.00
T3	Hacer/Hierro (Cercha,Metal)	180.00	200.00	230.00
T4	Ladrillo/Bloque/Tapia/ Adobe/Piedra (Soportante)	90.00	90.00	
T5	Mixto (Madera/Hormigón) Mixto (Metal/Hormigón)	180.00	200.00	230.00
T6	Madera Tratada	140.00	140.00	160.00
T7	Madera Sin Tratar	100.00	100.00	
T8	Otro (Caña)	45.00	45.00	

ESTRUCTURA					
COLUMNAS y CADENAS	VIGAS	CONTRAPISO	PAREDES	ENTREPISO/CUBIERTA	TIPOLOGÍA
PILOTAJE	No Tiene	Hormigón Simple	Bloque	Madera/Hormigón	T1
	Acero		Ladrillo	Hierro/ Hormigón	T1
	Madera Procesada Fina		Ferro cemento	Acero/Hormigón Losa Deck	T1
T1	Hormigíon Armado		Gypsum	Acero/Hormigón Losa Deck -vigas y correas	T1
			Prefabricado H. Simple	Madera Fina	T1
			Madera Procesada Fina	Losa de H. A.	T1

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309
www.portoviejo.gob.ec

ESTRUCTURA					
COLUMNAS y CADENAS	VIGAS	CONTRAPISO	PAREDES	ENTREPISO/CUBIERTA	TIPOLOGÍA
HORMIGÓN ARMADO	No Tiene	No tiene	No Tiene	Madera sin tratar	T2
	Madera sin tratar	Tierra	Madera Sin Tratar	Madera/Hormigón	T2
	Hierro	Ladrillo visto	Piedra	Hierro/ Hormigón	T2
T2	Acero	Hormigón Simple	Bloque	Acero/Hormigón Losa Deck	T2
	Madera Procesada Fina		Ladrillo	Acero/Hormigón Losa Deck -vigas y correas	T2
	Hormigíon Armado		Ferro cemento	Madera Fina	T2
			Gypsum	Losa de H. A.	T2
			Prefabricado H. Simple		T2
			Madera Procesada Fina		T2

ESTRUCTURA					
COLUMNAS y CADENAS	VIGAS	CONTRAPISO	PAREDES	ENTREPISO/CUBIERTA	TIPOLOGÍA
Hacero/Hierro (Cercha,Metal)	No Tiene	No tiene	No Tiene	Madera sin tratar	T3
	Madera sin tratar	Tierra	Madera Sin Tratar	Madera/Hormigón	T3
	Hierro	Ladrillo visto	Piedra	Hierro/ Hormigón	T3
T3	Acero	Hormigón Simple	Bloque	Acero/Hormigón Losa Deck	T3
	Madera Procesada Fina		Ladrillo	Acero/Hormigón Losa Deck -vigas y correas	T3
	Hormigíon Armado		Ferro cemento	Madera Fina	T3
			Gypsum	Losa de H. A.	T3
			Prefabricado H. Simple		T3
			Madera Procesada Fina		T3

ESTRUCTURA					
COLUMNAS y CADENAS	VIGAS	CONTRAPISO	PAREDES	ENTREPISO/CUBIERTA	TIPOLOGÍA
MAMPOSTERÍA SOPORTANTE	No Tiene	No tiene	Piedra	Madera sin tratar	T4
	Madera sin tratar	Tierra	Bloque	Madera/Hormigón	T4
	Hierro	Ladrillo visto	Ladrillo	Hierro/ Hormigón	T4
T4	Acero	Hormigón Simple	Prefabricado H. Simple		T4
	Madera Procesada Fina				T4

ESTRUCTURA					
COLUMNAS y CADENAS	VIGAS	CONTRAPISO	PAREDES	ENTREPISO/CUBIERTA	TIPOLOGÍA
Mixto (Madera/Hormigón)	No Tiene	No tiene	No Tiene	Madera sin tratar	T5
Mixto (Metal/Hormigón)	Madera sin tratar	Tierra	Malla	Madera/Hormigón	T5
	Hierro	Ladrillo visto	Lona	Hierro/ Hormigón	T5
	Acero	Hormigón Simple	Caña	Acero/Hormigón Losa Deck	T5
T5	Madera Procesada Fina		Madera Sin Tratar	Acero/Hormigón Losa Deck -vigas y correas	T5
	Hormigíon Armado		Piedra	Madera Fina	T5
			Bloque	Losa de H. A.	T5
			Ladrillo		T5
			Ferro cemento		T5
			Gypsum		T5
			Prefabricado H. Simple		T5
			Madera Procesada Fina		

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309

www.portoviejo.gob.ec

ESTRUCTURA					
COLUMNAS y CADENAS	VIGAS	CONTRAPISO	PAREDES	ENTREPISO/CUBIERTA	TIPOLOGÍA
Madera Tratada	No Tiene	No tiene	No Tiene	Madera sin tratar	T6
	Madera sin tratar	Tierra	Malla	Madera/Hormigón	T6
	Hierro	Ladrillo visto	Lona	Hierro/ Hormigón	T6
T6	Acero	Hormigón Simple	Caña	Acero/Hormigón Losa Deck	T6
	Madera Procesada Fina		Madera Sin Tratar	Acero/Hormigón Losa Deck -vigas y correas	T6
	Hormigíon Armado		Piedra	Madera Fina	T6
			Bloque	Losa de H. A.	T6
			Ladrillo		T6
			Ferro cemento		T6
			Gypsum		T6
			Prefabricado H. Simple		T6
			Madera Procesada Fina		

ESTRUCTURA					
COLUMNAS y CADENAS	VIGAS	CONTRAPISO	PAREDES	ENTREPISO/CUBIERTA	TIPOLOGÍA
Madera Sin Tratar	No Tiene	No tiene	No Tiene	Madera sin tratar	T7
	Madera sin tratar	Tierra	Malla		T7
	Hierro	Ladrillo visto	Lona		T7
T7	Acero	Hormigón Simple	Caña		T7
			Madera Sin Tratar		T7
			Piedra		T7
			Bloque		T7
			Ladrillo		T7
			Gypsum		

ESTRUCTURA					
COLUMNAS y CADENAS	VIGAS	CONTRAPISO	PAREDES	ENTREPISO/CUBIERTA	TIPOLOGÍA
Caña	No Tiene	No tiene	No Tiene	Madera sin tratar	T8
	Madera sin tratar	Tierra	Malla		T8
		Hormigón Simple	Lona		T8
T8			Madera Sin Tratar		T8
			Caña		T8

Factor Acabados – ***Fac***

Los acabados generales de la construcción son determinados por la sumatoria del valor de la estructura, pared y cubierta, multiplicados por un factor que está relacionado con la cantidad y calidad de los acabados que se encuentran dentro de la construcción

	Tipo Acabado	Factor
1	Básico Tradicional	0.40
2	Económico	0.80
3	Bueno	1.00
4	Lujo	1.25
5	No Tiene	-

El tipo de acabado se definirá por las suma de sus numerales índices que corresponde a cada característica; así

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309

www.portoviejo.gob.ec

Básico tradicional	Igual o menor a 25
Económico	Mayor a 25 y menor o igual a 36
Bueno	Mayor a 36 y menor o igual a 48
Lujo	Mayor a 48

Factor de Depreciación- Fd

La depreciación se calculará aplicando el método de Ross determinado en función de la antigüedad y su vida útil estimada para cada material predominante empleado en la estructura; además, se considerará el factor de estado de conservación relacionado con el mantenimiento de la edificación. Para obtener el factor total de depreciación se empleará la siguiente fórmula:

$$Fd = 1-[(E/Vt) + (E/Vt)^2)] \times 0.50$$

Donde:

Fd = Factor depreciación
E = Edad de la estructura
Vt = Vida útil del material predominante de la estructura

Factor Estado de Conservación - Fes

El factor estado de conservación de construcción se califica en función de la información ingresada de la Ficha Predial de la siguiente manera:

ESTADO DE CONSERVACIÓN		
1	Malo	0.40
2	regular	0.80
3	Bueno	1.00
4	Muy Bueno	1.05

Se considerará estado de conservación como Muy Bueno cuando la edificación tenga hasta 2 años de edad

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309
www.portoviejo.gob.ec

Vida útil de las edificaciones por tipología y valor residual - Vr

A partir del costo de reposición las edificaciones por su desgaste por el paso del tiempo de su vida útil, rescatando siempre un valor residual al final de la vida útil

Toda edificación será valorada al menos con su valor residual cuando cumpla su vida útil, de la siguiente manera:

[Vr] = [A] x [PUBe] x Pr

Vr= Valor Residual
A= Área edificada
PUBe= Precio unitario base de la edificación
Pr= Porcentaje residual

VIDA ÚTIL Y VALOR RESIDUAL POR TIPOLOGÍA			
TIPOLOGÍAS	**Descripción**	**Vida Útil**	**% Residual**
T1	Pilotaje	70	10
T2	Hormigón Armado	70	10
T3	Acero/Hierro(Cercha, metal)	60	10
T4	Ladrillo/Bloque-Tapial-Adobe/Piedra (Soportante)	50	8
T5	Mixto (Madera Hormigón) Mixto (Metal/Hormigón)	60	10
T6	Madera Tratada	50	10
T7	Madera sin Tratar	30	5
T8	otro (Caña)	25	5

Factor Uso - Fus

Para aplicar el factor de uso por piso, se considerarán los siguientes valores

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309

www.portoviejo.gob.ec

No Tiene	1.00	NoTiene
1. HABITACIONAL	1.00	Balcón
		Baños sauna/Turco/hidromasaje
		Habitacional
		Área Comunal
		Departamento
		Patio/Jardín
		Lavandería
		Mezzanine
		Batería Sanitaria
		Garita/ Guardianía
		Patio/Jardín
		Terraza
		Cuarto de máquinas
		Comercial pequeño
INDUSTRIAL	1.15	Bodega
		Galpón
		Nave Industrial
		Silos
OFICINAS DE ADMINISTRACIÓN	1.25	Oficina Privada
		Oficina Públicas
COMERCIAL	1.25	Centro Comercial
		Comercio Especializado
		Gasolineras y afines
		Lavadoras de auto
		Mercado
		Resturantes/Bares
FINANCIERAS	1.30	Bancos/ Financieras
HOSPEDAJE	1.15	Hostal
		Hostería
		Motel
		Hotel
EDUCATIVO	1.00	Aulas y Similares

SALUD	1.15	Salas de hospitalización
		Laboratorios
		Asistencia social
		Áreas de atención médica
RECREACIÓN	1.20	Deportivo o similares Cubierto
	1.10	Deportivo o similares abiertos
	1.10	Gimnasio
	1.20	Salas de Cine
	1.10	Discotecas y Similares
	1.10	Salas de juego
	1.10	Sala de Eventos
	1.10	Museos
	1.05	Mirador
	1.00	Centros de Tolerancia
OTROS SERVICIOS	1.10	Funerarias
		Cementerios
CENTRALES Y PLANTAS	1.20	Centrales y/o plantas
CULTOS RELIGIOSOS	1.20	Cultos religiosos
SEGURIDAD	1.15	Reclusorios
		Estación de Cuerpo d Bomberos
		Cuarteles
		Unidades de Pol´cia Comunitarias
TRASPORTE	1.30	Terminal terrestre
		terminal Aérero
		terminal marítimo
PATIOS Y PARQUEADEROS	0.60	Malecón
		Parqueaderos
AGROPECUARIO	0.40	Caballerizas
		Establos
		Ivernaderos
		Galpones de Aves

Cuando existan más de un uso, se aplicará como factor la media aritmética de dicho valores

<u>Factor de etapa de construcción –Fet</u>

Para aquellas edificaciones que se hallan en el área urbana se aplicara el factor por etapa de construcción

ETAPA DE CONSTRUCCIÓN	
EN PLANO	-
EN ESTRUCTURA	0.50
EN ACABADOS	0.85
TERMINADA	1.00

<u>PRECIOS UNITARIOS BASE PARA ADICIONALES CONSTRUCTIVOS E INSTALACIONES ESPECIALES</u>

El valor los adicionales constructivos y de las instalaciones especiales estará definido de acuerdo a los datos de la ficha catastral, mediante el análisis de precios unitarios, con lo cual se tiene el costo de cada rubro:

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309

www.portoviejo.gob.ec

Tipo de Adicional	Unidad	Valor Unitario	Vida útil	Valor residual
Cubierta estructura metálica sobre columnas de H.A. sobre terraza	m2	60.00	50	10%
Cubierta estructura metálica sobre columnas de Hierro sobre terraza	m2	55.00	50	10%
Cubierta estructura madera sobre terraza	m2	20.00	50	10%
Cubierta hasta los 5 m. en suelo	m2	264.63	50	10%
Cubierta hasta los 9 m. en suelo	m2	320.99	50	10%
Cubierta mayor a 9 m. en suelo	m2	377.05	50	10%
Muro/Cerramiento Hormigón Armado	m3	473.71	50	10%
Muro/Cerramiento Hormigón Ciclópeo	m3	145.69	40	10%
Cerramiento Piedra	m3	99.31	40	10%
Cerramiento de Bloque/Ladrillo enlucido	m2	67.03	20	10%
Cerramiento de Ladrillo/Ladrillo enlucido y pintado	m2	112.48	20	10%
Cerramiento Adobe	m2	11.49	10	10%
Cerramiento de Malla sobre manpostería	m2	30.80	10	10%
Cerramiento de Hierro sobre manpostería	m2	115.07	20	10%
Cerramiento de Hierro	m2	135.82	30	10%
Cerramiento de Caña	m2	36.09	3	10%
Cerramiento de Malla	m2	18.98	10	10%
Cerramiento Alambra de Púa	m2	3.85	5	10%
Cerramiento Cerco vivo	m2	16.61	5	10%
Muro de Gaviones con malla	m3	69.39	40	10%
Generador 5KVA	Unidad	1,723.36	10	10%
Sistema de Climatización	Unidad	1,323.01	10	10%
Sistema de Gas Centralizado	Unidad	290.33	10	10%
Sistema de Vigilancia tipo domo	Unidad	1,038.90	10	10%
Ascensor por parada o piso	Unidad	18,250.66	15	10%
SERVIDOR DE COMUNICACIÓN MICROCIRCUITOS	Unidad	5,084.68	10	10%
SISTEMA DE MÚSICA AMBIENTAL (Punto)	Punto	58.03	10	10%
SISTEMA DE ILUMINACIÓN	Unidad	5,084.68	10	10%
Cisterna	m2	389.10	40	10%
Piscina	m2	413.56	15	10%
Reservorio	Unidad	600.00	40	10%
Cancha encementada uso múltiple	m2.	9.62	20	10%
Cancha Cesped Sintético	m2.	29.92	3	10%
Cancha Cesped natural	m2.	5.00	5	10%

Para determinar el factor de depreciación en los adicionales se utilizará la misma fórmula aplicada a las edificaciones.

SECCIÓN II
DE LA DETERMINACIÓN DEL AVALÚO DE LA PROPIEDAD RURALES

Art. 430.- Metodología y determinación del avalúo de la propiedad rural. Para la determinación del avalúo de la propiedad de los predios rurales, se utilizará la información entregada como parte de la ejecución del proyecto mediante el convenio suscrito entre el GAD Portoviejo y el MAGAP-PRAT, programa SIGTIERRAS.

Los elementos actualizables para el presente bienio que permite la valoración masiva de los predios rurales, son:

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309
www.portoviejo.gob.ec

- Aplicación de IPC vigente a la matriz de valor para el componente suelo
- Aplicación de IPC vigente a los costos directos que afectan a las construcciones
- Actualización de modelos geomáticos
- Ajuste de Zonas Agroeconómicas Homogéneas
- Aplicación de unidades alternativas al agrario

El IPC aplicado para la de valoración del bienio 2018 – 2019, es el resultado de la diferencia del IPC agosto 2017 (mes de la actualización de los diferentes componentes) y el IPC diciembre del 2015, este último debido a que el estudio de mercado rural fue realizado en el año 2015.

ZONA	**dic-15**	**ago-17**	**Coeficiente IPC**
Región costa	104.89	106.5	1.0096

Art. 431.- Determinación del avalúo del suelo.- Para establecer el valor de la propiedad se considerará, en forma obligatoria, los siguientes elementos:

a) El valor del suelo rural

Es el precio unitario de suelo rural, determinado por un proceso de comparación con precios unitarios de venta de inmuebles en condiciones similares u homogéneas del mismo sector según la zona agroeconómica homogénea determinada y el uso actual del suelo, multiplicado por la superficie del inmueble.

a.1. Para determinar el valor del suelo se utiliza un modelo cartográfico que emplea el mapa temático (variables), clasificado en seis unidades o grupos:

Unidad
RIEGO
PENDIENTE
EDAD DE PLANTACIONES FORESTALES Y FRUTALES PERENNES
ACCESIBILIDAD A VIAS DE PRIMERO Y SEGUNDO ORDEN, Y A CENTROS POBLADOS
TITULARIDAD DE PREDIOS
DIVERSIFICACIÓN

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309
www.portoviejo.gob.ec

Las variables pertenecientes a cada unidad se combinan entre sí, a través de técnicas de geo procesamiento, y se obtienen Zonas Agroeconómicas Homogéneas de la Tierra, las cuales representan áreas con características similares en cuanto a condiciones físicas, de accesibilidad a infraestructura, servicios y dinámica del mercado de tierras rurales; asignando un precio o valor, expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica por hectárea de acuerdo al uso del suelo, y así generar las Zonas Agroeconómicas Homogéneas (ZAH), utilizados para determinar el Mapa de Valor de la Tierra Rural, con el cual se calcula el avalúo masivo de los predios mediante la siguiente fórmula del valor bruto del suelo:

$$A_m = \sum((S_1 \times P_1) + (S_2 \times P_2) + \cdots + (S_n \times P_n)$$

Donde:

A_m = Avalúo masivo del predio, expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica ($USD)

$S_{1\ldots n}$ = Superficie del subpredio intersecada con las ZAH, expresada en hectáreas

$P_{1\ldots n}$ = Precio o valor de la ZAH, expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica por hectárea ($USD/ha)

a.2 Predios ubicados en zonas de expansión urbana.- Son aquellos que encontrándose en el área rural, poseen características similares a aquellos predios del área urbana con uso habitacional o comercial.

Para delimitar los predios ubicados en zonas de expansión urbana se utilizará como cartografía base el mapa de cobertura y uso de la Tierra escala 1:50.000, siendo utilizada el área Periurbana.

Factores de aumento o reducción del valor del terreno.- Para el avalúo individual de los predios rurales tomando en cuenta sus características propias, se establecen fórmulas de cálculo y factores de aumento o reducción del valor del terreno.

Para efectos de cálculo, los factores aplicables a subpredios son: riego, pendiente, y edad de plantaciones forestales y frutales perennes.

Los factores aplicables a los predios son: Accesibilidad a vías de primero y segundo orden, y a centros poblados; la titularidad de los predios, y la diversificación.

Las fórmulas de cálculo y factores a aplicarse son los siguientes:

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309
www.portoviejo.gob.ec

Factor de aplicación para subpredios según el riego

RIEGO – FR	
DESC_RIEGO	**COEF_RIEGO**
PERMANENTE	1,3
OCASIONAL	1,1
NO TIENE	1,0
NO APLICA	1,0

Factor de aplicación para subpredios según la pendiente:

PENDIENTE – FP			
CLAS_PEND	**PORC_PEND**	**DESC_PEND**	**COEF_PEND**
1	0 – 5	PLANA	1,00
2	>5 – 10	SUAVE	0.95
3	>10 – 20	MEDIA	0,90
4	>20 – 35	FUERTE	0,80
5	>35 – 45	MUY FUERTE	0,75
6	>45 – 70	ESCARPADA	0,75
7	> 70	ABRUPTA	0,70

Fórmula de aplicación de factor pendiente:

$$FP = \frac{\sum(A_1 - fp_1 + A_2 - fp_2 + \cdots + A_n - fp_n)}{A_t}$$

Dónde:

FP = Factor de Pendiente del Predio

$A_{1\cdots n}$ = Área de Intersección

$fp_{1\cdots n}$= Factor pendiente del área de intersección

A_t= Área Total

Factor de aplicación para subpredios según la edad:

EDAD – FE	
DESC_EDAD	**COEF_EDAD**
PLENA PRODUCCION	1,0
EN DESARROLLO	0,9
FIN DE PRODUCCION	0,9
NO APLICA	1,0

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309
www.portoviejo.gob.ec

Factor de aplicación para predios según la accesibilidad a vías de primero y segundo orden, y centros poblados

ACCESIBILIDAD – FACC		
CLAS_ACCES	**DESC_ACCES**	**COEF_ACCES**
1	MUY ALTA	1,20
2	ALTA	1,15
3	MODERADA	1,00
4	REGULAR	0,85
5	BAJA	0,70
6	MUY BAJA	0,60

Fórmula de aplicación de factor accesibilidad Vial:

$$FA = \frac{\sum(A_1 \times fp_1 + A_2 \times fp_2 + \cdots + A_n \times fp_n)}{A_t}$$

Dónde:
FA = Factor de Accesibilidad del Predio
A_1 = Área de Intersección
fp = Factor Accesibilidad
A_t= Área Total

Factor de aplicación para predios según la titularidad:

TITULARIDAD – FT	
DESC_TITUL	**COEF_TITUL**
CON TITULO	1,00
SIN TITULO	0,95
SIN INFORMACIÓN	1,00

Factor de aplicación para predios según la diversificación:

DIVERSIFICACIÓN-FD		
CALIFICACIÓN	CANTÓN	APLICACIÓN DE FACTOR
Mérito	1,15	
Normal	1,00	
Demérito	0.50	

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309
www.portoviejo.gob.ec

Se incorporan en la valoración del suelo rural las siguientes unidades alternativas al agrario a nivel cantonal:

AGREGACIÓN	Valor ha ($)	Valor m^2 ($)
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO1	10096	1,010
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO2	25240	2,524
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO3	50480	5,048
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO4	75720	7,572
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO5	100960	10,096
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO6	126200	12,620
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO7	151440	15,144
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO8	176680	17,668
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO9	201920	20,192

Las unidades al agrario 8 y nueve solo podrán ser aplicadas en terrenos colindante a vías principales en terrenos que sean igual o menor a 10,000 m2y que se intersecten en un radio de influencia de 100 m. desde la vía.

Art. 432.- Determinación del de la edificaciones y de reposición

b.1. Edificaciones terminadas

Es el avalúo de las construcciones que se hayan edificado con carácter de permanente sobre un predio, calculado sobre el método de reposición que se determina mediante la simulación de la construcción, a costos actualizados y depreciada de forma proporcional al tiempo de vida útil de los materiales y del estado de conservación de la unidad.

El valor de reposición de la obra es la sumatoria del precio de los materiales de los principales elementos de la construcción: estructuras (mampostería soportante y/o columnas), paredes y cubiertas, expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica por metro cuadrado ($USD/m2)

Para proceder al cálculo individual del valor por metro cuadrado de la edificación se calcula el valor de reposición a través de la siguiente fórmula:

$$V_r = \sum P_e + \sum P_a$$

Pa = Pe x Fac

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309
www.portoviejo.gob.ec

Donde:
Vr = Valor actualizado de la construcción
Pe = Precio de los materiales o rubros que conforman la estructura, pared y cubierta de la construcción, expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica por metros cuadrados ($USD/m2)

Pa = Precio de los materiales o rubros que conforman los acabados de la construcción, expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica por metros cuadrados ($USD/m2)
Fac = facto acabados

Esta sumatoria permite cuantificar económicamente cada metro cuadrado de construcción de los diferentes pisos de la construcción o bloque constructivo, para así obtener el valor de la obra como si fuera nueva.

Al valor de reposición se multiplica por la superficie o área de construcción de cada piso y da como resultado el valor actual, al cual se le aplican los factores de aumento o demérito por cada piso de construcción para obtener el valor depreciado, mediante las siguientes ecuaciones:

$$V_a = V_r \times S_c$$
$$V_d = V_a \times f_t$$
$$f_t = f_d \times f_e \times f_u$$

Donde:
Va= Valor actual bruto de la construcción expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica ($USD)
Vr = Valor actualizado de la construcción, expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica ($USD)
Sc = Superficie de la construcción, expresada en metros cuadrados
Vd= Valor neto depreciado de la construcción, expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica ($USD)
Ft= Factor total
Fd= Factor de depreciación que está en función de la antigüedad de la construcción y de la vida útil del material predominante de la estructura
Fe= Factor de estado en el que se encuentra la construcción.
Fu= Factor de uso al que está destinado la construcción.

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309
www.portoviejo.gob.ec

Para aplicar el costo actualizado de los materiales predominantes de estructura, pared y cubierta se realiza en función del análisis de precios unitarios que conforman el presupuesto de los materiales predominantes.

El tipo de acabado de los materiales predominantes se determina con los costos indirectos que se aplica en el análisis de precios unitarios, como constan a continuación:

COSTO INDIRECTO (CI)		
CODIGO	ACABADO	VALOR (CI)
1	TRADICIONAL – BASICO	0,10
2	ECONOMICO	0.15
3	BUENO	0.20
4	LUJO	0.25

TABLA DE MATERIALES PREDOMINANTES DE LA ESTRUCTURA

COLUMNAS:

DESCRIPCIÓN	BÁSICO	ECONÓMICO	BUENO	LUJO	
Hormigón Armado	75,50	78,94	82,37	85,80	PRIMER PISO
Acero	75,83	79,28	82,72	86,17	
Aluminio	92,17	96,36	100,55	104,74	
Madera 1	57,98	60,61	63,25	65,88	
Paredes Soportantes	32,68	34,17	35,65	37,14	
Otro	16,34	17,08	17,83	18,57	
Madera 2	18,80	19,65	20,51	21,36	
Hormigón Armado	30,20	31,57	32,95	34,32	NO TIENE CUBIERTA
Acero	30,33	31,71	33,09	34,47	
Aluminio	36,87	38,55	40,22	41,90	
Madera 1	23,19	24,24	25,30	26,35	
Paredes Soportantes	17,98	18,79	19,61	20,43	
Otro	8,99	9,40	9,81	10,21	
Madera 2	7,52	7,86	8,20	8,54	
Hormigón	11,33	11,84	12,36	12,87	TIENE

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309
www.portoviejo.gob.ec

Armado					CUBIERTA
Acero	11,37	11,89	12,41	12,93	
Aluminio	13,83	14,45	15,08	15,71	
Madera 1	8,70	9,09	9,49	9,88	
Paredes Soportantes	6,54	6,83	7,13	7,43	
Otro	3,27	3,42	3,57	3,71	
Madera 2	2,82	2,95	3,08	3,20	

PARED:

DESCRIPCIÓN	BÁSICO	ECONÓMICO	BUENO	LUJO
Hormigón	43,35	45,32	47,29	49,26
Ladrillo o Bloque	22,84	23,88	24,91	25,95
Piedra	29,51	30,85	32,19	33,53
Madera	12,18	12,73	13,28	13,84
Metal	27,70	28,96	30,22	31,48
Adobe o Tapia	28,21	29,50	30,78	32,06
Bahareque - Caña Revestida	12,18	12,73	13,28	13,84
Caña	12,18	12,73	13,28	13,84
Aluminio o Vidrio	159,78	167,04	174,30	181,57
Plástico o Lona	7,29	7,62	7,95	8,28
Otro	3,64	3,81	3,98	4,14

CUBIERTA:

DESCRIPCIÓN	BÁSICO	ECONÓMICO	BUENO	LUJO
(Losa de) Hormigón	52,78	55,18	57,58	59,98
Asbesto - cemento (Eternit, Ardex, Duratecho)	23,02	24,07	25,12	26,16
Teja	23,02	24,07	25,12	26,16
Zinc	13,86	14,49	15,12	15,75
Otros Metales	68,72	71,84	74,96	78,09
Palma, Paja	18,45	19,29	20,13	20,97
Plástico, policarbonato y similares	16,49	17,24	17,99	18,74
Otro	6,93	7,25	7,56	7,88

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309
www.portoviejo.gob.ec

Los acabados generales de la construcción, son determinados por la sumatoria del valor de la estructura, pared y cubierta, multiplicados por un factor que está relacionado con la cantidad y calidad de los acabados que se encuentran dentro de la construcción.

Cód.	Acabado	Factor
1	Básico Tradicional	0.40
2	Económico	0.80
3	Bueno	1.00
4	Lujo	1.10

La depreciación se calculará aplicando el método de Ross determinado en función de la antigüedad y su vida útil estimada para cada material predominante empleado en la estructura; además, se considerará el factor de estado de conservación relacionado con el mantenimiento de la edificación. Para obtener el factor total de depreciación se empleará la siguiente fórmula:

$$f_d = \left[1 - \left(\left(\frac{E}{V_t}\right) + \left(\frac{E}{V_t}\right)^2\right) \times 0.50\right] \times C_h$$

Donde:

f_d = Factor depreciación
E = Edad de la estructura
V_t = Vida útil del material predominante de la estructura
C_h = Factor de estado de conservación de la estructura

Se aplicará la fórmula cuando la edad de la construcción sea menor al tiempo de vida útil, caso contrario se aplicará el valor del 40% del valor residual.
El factor estado de conservación de construcción se califica en función de la información ingresada de la Ficha Predial Rural de la siguiente manera:

Categoría	Factor
Malo	0,474
Regular	0,819
Bueno	1,00

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309
www.portoviejo.gob.ec

Vida útil

VIDA ÚTIL (AÑOS)				
CÓDIGO	**ESTRUCTURA**	**RANGO**		**CANTONAL**
		MÁXIMO	**MÍNIMO**	
1	HORMIGÓN ARMADO	100	60	80
2	ACERO	100	60	80
3	ALUMINIO	80	40	60
4	MADERA OPCIÓN 2 (QUE NO RECIBA TRATAMIENTO PERIÓDICO)	25	15	20
5	PAREDES SOPORTANTES	60	40	50
6	MADERA OPCIÓN 1 (QUE RECIBA TRATAMIENTO PERIÓDICO)	60	40	50
9	OTRO	50	30	40

Para aplicar el factor uso en el avalúo de las edificaciones se utilizará los factores siguientes:

TABLA DE FACTORES DE USO

CODIGO	**Calificación**	**Factor por uso**
0	Sin uso	1
1	Bodega/almacenamiento	0,95
2	Garaje	0,975
3	Sala de máquinas o equipos	0,9
4	Salas de poscosecha	0,9
5	Administración	0,975
6	Industria	0,9
7	Artesanía, mecánica	0,95
8	Comercio o servicios privados	0,975
9	Turismo	0,975
10	Culto	0,975

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309
www.portoviejo.gob.ec

11	Organización social	0,975
12	Educación	0,9
13	Cultura	0,975
14	Salud	0,95
15	Deportes y recreación	0,95
16	Vivienda particular	0,975
17	Vivienda colectiva	0,975
99	Indefinido/otro	0,95

Las mejoras adheridas al predio son determinadas por el tipo de material que conforma la estructura que soporta la mejora o construcción.

MATERIAL / MEJORAS	Hormigón	Ladrillo Bloque	Piedra	Madera	Metal	Adobe o Tapia	Bahareque - caña revestida	Caña	Otro	Metal T1	Metal T2	Madera T1	Madera T2
ESTABLO GANADO MAYOR	109,28	109,28	115,29	93,50	109,57	63,06	48,62	6,00					15,00
ESTABLO GANADO MEDIO O MENOR	109,28	109,28	115,29	93,50	109,57	63,06	48,62	6,00					15,00
SALA DE ORDEÑO	109,28	109,28	115,29	93,50	109,57	63,06	48,62	6,00					15,00
GALPON AVICOLA	109,28	109,28	115,29	93,50	109,57	63,06	48,62	6,00					15,00
PISCINAS (camarón/piscícola)	11,08												
ESTANQUE O RESERVORIO	20,11								20,11				
INVERNADEROS									49,26	60,18	60,18	38,34	38,34
TENDALES	29,43												

CAPÍTULO IV
DE LOS RECLAMOS

Art. 433. - Reclamos y recursos. - Concluido este proceso de actualización catastral, se notificará por la prensa a la ciudadanía, para que los interesados puedan acercarse a la entidad o acceder por medios digitales al conocimiento de la nueva valorización.

Los contribuyentes, responsables o terceros, que se creyeren afectados, en todo o en parte, por un acto determinativo sea en el avalúo, base imponible, o impuesto, podrán presentar su reclamo ante la misma autoridad. El empleado que lo recibiere está obligado a dar el trámite dentro de los plazos que correspondan de conformidad con la ley.

Art. 434.- Reclamos sobre los avalúos.- Una vez que los sujetos pasivos hayan notificado de la actualización catastral, podrán dichos contribuyentes formular sus reclamos ante el Director Financiero cuando el reclamo sea por el acto determinativo

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309
www.portoviejo.gob.ec

del impuesto, y al Director de DAOTGS, cuando el reclamo sea por la determinación del avalúo.

Dentro del plazo de hasta quince días de recibido el reclamo, el Director de Información, Avalúos y Catastros atenderá el reclamo, y pondrá en conocimiento del reclamante, el resultado del trámite.

Para tramitar la impugnación o apelación, a que se refieren los incisos precedentes, no se requerirá del contribuyente el pago previo del nuevo valor del tributo.

Art. 435.- De las inspecciones. - Cuando una solicitud de ingreso, reingreso, baja, o verificación de medidas de un predio, requiera inspección en sitio, el contribuyente entregará la documentación requerida en la respectiva ventanilla, la cual será resuelta por la Dirección de Avalúos, Organización Territorial y Gestión del Suelo, dentro del plazo de hasta 15 días laborables, contados a partir de la entrega de la documentación.

CAPÍTULO V
DE LAS OBLIGACIONES DE TERCEROS

SECCIÓN I
GENERALIDADES

Art. 436.- Deberes de los Notarios y del Registrador de la Propiedad, Jefe de Registro Civil. - Para contribuir a la correcta y total aplicación de las normas contempladas en el COOTAD y en la presente Ordenanza, los Directores de las áreas Municipales, los Notarios, y el Registrador de la Propiedad del cantón PORTOVIEJO, deberán cumplir las siguientes disposiciones:

1. Para la elaboración e inscripción de una escritura, los Notarios y el Registrador de la Propiedad exigirán que previamente el contribuyente les presente:

- Certificado del avalúo de la propiedad emitido por la Dirección de Avalúos, Organización Territorial y Gestión del Suelo.

- Certificado de no adeudar al Gobierno Municipal, emitido por la Tesorería Municipal.

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309
www.portoviejo.gob.ec

- Permiso de desmembración o certificado de no estar afectado por el plan regulador del cantón emitido por la Dirección de Planificación Territorial, cuando la transacción es por una parte del predio o por el total, respectivamente.

- Copias certificadas de la liquidación y pago de los impuestos que genere la transacción.

Los documentos emitidos por las diferentes dependencias municipales que sirvan como componentes en una transacción, no deberán tener enmendaduras, tachones, o cualquier alteración, ya que esto invalida el documento.

Cuando una escritura haya sido y/o inscrita sin los requisitos establecidos, el GAD PORTOVIEJO solicitará la nulidad del documento y aplicará las sanciones correspondientes al Notario y/o Registrador que hayan realizado la protocolización o registro de la misma.

2. Dentro de los diez primeros días de cada mes, los Notarios y el Registrador de la Propiedad del cantón enviarán al Departamento de Información, Avalúos y Catastros y a la Dirección Financiera del Municipio un reporte, en físico y digital de las transacciones realizadas, sobre la siguiente información:

a. Transferencias de dominio de los predios, totales o parciales, correspondientes al mes inmediato anterior,
b. Particiones entre condóminos.
c. Adjudicaciones por remate y otras causas.
d. Hipotecas que hubieren autorizado.

Para enviar esta información mensual, los Notarios y el Registrador de la Propiedad se sujetarán a las especificaciones que consten en los formularios que, mediante oficio escrito, les hará llegar oportunamente el Director de Información, Avalúos y Catastros.

Los Directores Municipales y Gerentes de empresas, deberán de manera mensual enviar los reportes en físico y digital, de la información que afecte la información catastral.

Art. 437.- De la solicitud de trámites.- Toda persona natural o jurídica que requiera de un servicio municipal, debe tener sus datos debidamente actualizados en la ventanilla de actualización de la Dirección de Avalúos, Organización Territorial y Gestión del Suelo, para lo cual debe presentar: la cédula de ciudadanía, certificado de votación, Registro Único de Contribuyentes y certificado de solvencia actualizado emitido por el Registrador de la Propiedad.

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309

www.portoviejo.gob.ec

Cuando por efectos de la actualización de un registro catastral, el contribuyente solicitara la inclusión de una partición, desmembración, urbanización, etc., o los datos de la escritura difieren con los datos del registro catastral, o difieran con las medidas en sitio, o no constara en la cartografía municipal; deberá incluir los siguientes requisitos:

- Levantamiento planimétrico en físico y digital
- Certificado de no adeudar al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Portoviejo.
- Para el caso de urbanizaciones, lotizaciones, particiones; el archivo CAD, deberá estar estructurado en capas: de lotes, de edificaciones, de medidas, de identificación de lotes, etc. Las capas de polígonos, deberán contenerse como polígonos cerrados. En este caso también deberán presentar como requisito el presupuesto de urbanización y el presupuesto de las edificaciones tipos contempladas en el proyecto

Una vez entregados los documentos determinados en los requisitos para la actualización de datos en la respectiva ventanilla: cambio en la tenencia del predio, datos de contribuyentes, datos de tenencia; el Departamento de Información, Avalúos y Catastros o quien haga sus veces, en los plazos establecidos en el Instructivo de Trámites y el Manual de Procedimientos elaborados para el efecto, actualizará los datos requeridos por el contribuyente.

Art. 438.- De la formalidad en la presentación y firma de responsabilidad de los levantamientos planimétricos.- Todo levantamiento planimétrico será realizado mediante el Sistema de Coordenadas WGS84 y de proyección DATUM UTM, se lo presentará en el formato físico A3 o en el que fuera requerido por el área solicitante, además del digital en un dispositivo de disco compacto.

El levantamiento planimétrico, será realizado por un profesional en Topografía, Ingeniero Civil, Ingeniero Cartógrafo o afines o Arquitecto, quienes deberán estar debidamente registrados en la Dirección Municipal que corresponda y estar al día en el pago de sus obligaciones tributarias municipales.

El documento en físico entregado será firmado por el profesional que lo ha realizado y por el Titular del Dominio del predio. De tener observaciones el documento o levantamiento entregado, el Titular del predio deberá presentarlo nuevamente con las correcciones observadas.

Para que un trabajo de levantamiento sea receptado y aceptado por el GAD Portoviejo, deberá cumplir con los requisitos y formalidades indicados en esta Ordenanza.

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309

www.portoviejo.gob.ec

Los levantamientos planimétricos que se presenten para obtener los permisos de desmembración o fraccionamiento, aprobación de lotizaciones o urbanizaciones, remanentes, excedentes, afectaciones, deberán ser revisados y aprobados por la Coordinación respectiva de la dirección DAOTGS, previo a ser incorporada a la cartografía del GAD, deberán contener el documento autorizado por el Coordinador de dicha área.

Art. 439.- Certificaciones.- La Dirección Financiera y/o la Dirección de Avalúos, Organización Territorial y Gestión del Suelo otorgarán las certificaciones que, según el ámbito de su respectiva competencia, les solicite el contribuyente.

La Dirección de Avalúos, Organización Territorial y Gestión del Suelo conferirá la certificación sobre el avalúo de la propiedad o cualquier otro certificado relacionado a la propiedad inmueble del cantón que le fueren solicitados por los contribuyentes o responsables del impuesto a los predios, previa solicitud, para lo cual el contribuyente debe presentar previamente:

- Certificado de solvencia actualizado, emitido por el Registrador de la Propiedad del cantón.
- Certificado de bienes y raíces, si el caso lo amerita.
- No adeudar al Gobierno Municipal.
- Certificado de no afectación del plan regulador o permiso de desmembración, dependiendo si la certificación otorgada es total o parcial.
- Cédula de ciudadanía o Registro Único de Contribuyentes y certificado de votación, actualizados.
- Levantamiento Planimétrico, cuando el caso lo amerite

Una vez entregada la documentación completa, requerida al Contribuyente en la ventanilla correspondiente, la Dirección de Avalúos, Organización Territorial y Gestión del Suelo entregará la certificación solicitada dentro del término de las 48 horas siguientes, contados a partir que sus datos estén debidamente actualizados en las respectivas ventanillas de actualización catastral, y cuando no requiera inspección de campo; para este último caso el plazo de entrega se sujetará al Instructivo y Manual de Procedimientos elaborados y aprobados para el efecto.

La certificación del avalúo o de datos catastrales, no constituyen reconocimiento, fraccionamiento u otorgamiento de titularidad del predio, sólo expresará los datos, el valor del suelo y edificaciones, que consten en el Registro Catastral, aprobados mediante la presente Ordenanza por el Concejo Cantonal de Portoviejo. El tratamiento de los datos y situaciones de tenencia que se presentaren, serán atendidos de acuerdo a

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309
www.portoviejo.gob.ec

los Procedimientos que Regula la Administración y Ordenamiento de la Dirección de Avalúos, Organización Territorial y Gestión del Suelo, aprobado.

Art. 440.- De la presentación de escrituras en transferencia de dominio por parte de los contribuyentes.- Toda persona natural o jurídica, que de cualquier forma legal adquiera el dominio de bienes inmuebles del cantón, está obligado a catastrarla en el Departamento de Información, Avalúos y Catastros en un plazo no mayor de 30 días calendario desde la inscripción en la Registraduría de la Propiedad, adjuntando copia del instrumento público de dominio, debidamente inscrito en la Registraduría de la Propiedad, para que conste en el inventario catastral.

Cuando la actualización en el catastro se la realice presentando una escritura en la que hayan transcurrido más de tres meses calendarios desde la fecha de inscripción, el contribuyente deberá adjuntar certificado de solvencia actualizado, emitido por el Registrador de la Propiedad del cantón PORTOVIEJO.

Art. 441.- Facultad sancionadora del director de información, avalúos y catastros.- El Director de Información, Avalúos y Catastros solicitará a la máxima Autoridad, se imponga las siguientes sanciones en cada caso, debiendo aplicarse el debido proceso:

1. Los servidores municipales que por negligencia u otra causa dejaren de avaluar una propiedad o realizaren avalúos por debajo o sobre del avalúo real del predio y no justificaren su conducta, serán sancionados con una multa equivalente al veinticinco por ciento y hasta el ciento veinticinco por ciento de la remuneración mensual básica mínima unificada del trabajador en general. Además, cuando se comprobare o hubiere graves presunciones de dolo, el Director que conociera el caso comunicará esta situación a la máxima Autoridad la misma que deberá estar debidamente fundamentada, solicitando que se disponga la destitución del servidor municipal, sin perjuicio de las sanciones legales a que diere lugar.

2. Cuando los Notarios y/o el Registrador de la Propiedad hubiere efectuado escrituras e inscripciones en sus registros, sin haber exigido los requisitos que se disponen en la presente ordenanza, incurrirán en sanción de multa equivalente a tres remuneraciones mensuales básicas mínimas unificadas del trabajador en general, sin perjuicio del cobro de los tributos respectivos.

3. Los Notarios o el Registrador de la Propiedad, que incumplieren con el envío oportuno de la información prevista en esta Ordenanza, serán castigados, en la primera ocasión, con una multa equivalente al

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309
www.portoviejo.gob.ec

cincuenta por ciento (50%) de la remuneración mensual básica mínima unificada del trabajador en general. En cada reincidencia subsiguiente, se duplicará la multa hasta llegar al doscientos cincuenta por ciento (250%) de dicha remuneración.

Art. 442.- Multas por negar información o por datos falsos.- Los sujetos pasivos que se negaren a facilitar datos o a efectuar las declaraciones necesarias que permitan realizar los avalúos de la propiedad, serán sancionados por el GAD Municipal, previa notificación escrita del Director de Información, Avalúos y Catastros, con una multa equivalente al cincuenta por ciento (50%) de la remuneración mensual básica mínima unificada del trabajador en general, que estuviere vigente en ese mes. La primera reincidencia se sancionará con el cien por ciento (100%) de dicha remuneración. La segunda reincidencia causará una multa igual al ciento cincuenta por ciento (150%) de esa remuneración.

Los sujetos pasivos que, por culpa o dolo, proporcionen datos tributarios falsos, serán sancionados con multas iguales al doble de las estipuladas en el inciso anterior, observando el mismo procedimiento allí establecido, sin perjuicio de las acciones legales que pueda solicitar el GAD a las autoridades correspondientes

Estas multas deberán ser pagadas por el infractor dentro de los primeros treinta días de haberle sido notificadas por el Tesorero Municipal. Vencido ese plazo, se recaudarán por la vía coactiva.

Art. 443.- Supletoriedad y preeminencia.- En todos los procedimientos y aspectos no contemplados en esta Ordenanza, se aplicarán las disposiciones contenidas en la Constitución de la República, el COOTAD y en el Código Orgánico Tributario, Normas técnica de Avalúos, Ley de Plusvalía, de manera obligatoria y supletoria.

TÍTULO IX
OCUPACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO

REF.: ORDENANZA QUE REGULA LA OCUPACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO EN EL CANTÓN PORTOVIEJO (2014-03-20). REF.: ORDENANZA REFORMATORIA A LA ORDENANZA QUE REGULA LA OCUPACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO EN EL CANTÓN PORTOVIEJO (2015-03-05). REF.: ORDENANZA QUE CONTIENE LA SEGUNDA REFORMA A LA ORDENANZA QUE REGULA LA OCUPACIÓN DELESPAC 10 PUBLICO EN EL CANTÓN PORTOVIEJO (2016-11-18)

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309
www.portoviejo.gob.ec

CAPÍTULO I
GENERALIDADES

SECCIÓN I
ÁMBITO Y OBJETO

Art. 444.- Ámbito.- El presente Título se constituye en una norma de cumplimiento general, dentro de la circunscripción territorial del cantón Portoviejo, que se aplicará frente a las acciones u omisiones de las personas, portovejenses y extranjeras, domiciliadas y transeúntes, comerciantes formales, autónomos y por cuenta propia, personas naturales y jurídicas, instituciones públicas y privadas, y ciudadanía en general.

Art 445.- Objeto.- Este Título tiene por objeto regular la ocupación del espacio público en el cantón Portoviejo y su actual proliferación, determinando derechos, deberes e impedimentos de los ciudadanos.

Se entiende como regla general de la presente norma el respeto al espacio público en cualquier tipo de actividad, relievando lo que contempla el COOTAD con respecto a los bienes de dominio público, de uso público y los afectados al servicio público.

SECCIÓN II
ZONIFICACIÓN DEL CANTÓN Y NORMAS DE APLICACIÓN GENERAL

Art. 446.- Zonificación del Cantón.- Para una mejor aplicación de este Título, el cantón Portoviejo se dividirá en zonas que estarán comprendidas en el reglamento que contenga la planificación para la ocupación del espacio público en el cantón Portoviejo.

Art. 447.- Derechos y obligaciones de los ciudadanos.- Toda persona tiene derecho a transitar libremente por el espacio público del cantón, respetando el derecho de los demás, bajo las normas y limitaciones establecidas en la Constitución, las leyes, ordenanzas, reglamentos, acuerdos y resoluciones municipales.

Art. 448- Responsabilidad de los ciudadanos.- El desconocimiento de lo preceptuado en esta norma municipal no exime a los ciudadanos de su responsabilidad, de acuerdo a lo establecido en el Código Civil del Ecuador.

Art. 449.- Solares o edificios cuyos locales no puedan ser clausurados.- De manera general y para la aplicación de este Título, los edificios o predios cuyos propietarios han sido sujetos de sanción y que por la naturaleza de los mismos no puedan ser clausurados, como los que están destinados exclusivamente a vivienda, así como en los casos de solares vacíos en evidente estado de abandono, la multa que se aplicará será del 10% de un (1) SBU a cinco (5) SBU según el grado de inobservancia y la gravedad de

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309
www.portoviejo.gob.ec

la infracción, sin perjuicio de que el GAD Portoviejo tome las acciones correspondientes para lograr la reparación del daño causado por la contravención cometida.

CAPÍTULO II
DE LA OCUPACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO

SECCIÓN I
LOS DESECHOS COMO FORMA DE OBSTRUIR EL ESPACIO PÚBLICO

Art. 450.- Del manejo de desechos.- Es obligación de las personas el manejo responsable de la basura o desechos de cualquier tipo de acuerdo con lo que establece la ley y el presente Título.

Art. 451.- Prohibición a los peatones y a usuarios de vehículos.-Está prohibido a los peatones y a las personas que se transporten en vehículos públicos o privados, arrojar basura o desechos en el espacio público.

Art. 452.- Sanciones.-Las sanciones a quienes infrinjan las disposiciones del artículo anterior será en las siguientes:
a) Si el peatón encontrado in fraganti por la autoridad municipal correspondiente, arrojando desechos en el espacio público, reconoce su infracción y la subsana, no se le impondrá sanción alguna.
De no subsanar la falta, será sancionado con una multa del 5% de un SBU.
b) Si se ensucia el espacio público arrojando desechos desde un vehículo de uso particular, oficial, privado o que brinde un servicio público, al infractor, conductor o propietario se le impondría una multa del 15% de un SBU.
c) A la persona que abandone basura o desechos salidos domiciliarios en lugares y/o en horarios distintos a los determinados por el GAD Portoviejo para la recolección de los mismos, se le impondrá una multa del 10% de un SBU.
d) Cuando se arroje escombros o desechos de construcción al espacio público, que debido a su volumen debieran ser depositados en el vertedero municipal, el peatón, constructor o dueño de la construcción, conductor o propietario del vehículo que los transporte, será sancionado con una multa de 1 SBU.
e) A la persona que incumpla con el adecuado manejo de la basura o desechos desde su domicilio o negocio, previo al proceso de recolección, se le impondrá una multa del 2% de un SBU.

Nota:
Articulo Sustituido Por El Artículo 1 De La La Ordenanza Que Contiene La Segunda Reforma A La Ordenanza Que Regula La Ocupación Del espacio Público En El Cantón Portoviejo (2016-11-18)

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309
www.portoviejo.gob.ec

SECCIÓN II
DE LAS OBLIGACIONES Y PROHIBICIONES A LOS PROPIETARIOS DE PREDIOS Y SUS USUFRUCTUARIOS, EN RELACIÓN CON EL ESPACIO PÚBLICO

Art. 453.- Propietarios e inquilinos.- Los propietarios, arrendatarios, inquilinos, o quienes a cualquier título posean edificaciones y solares, están sujetos a las obligaciones establecidas en este Título.

Art. 454.- Obligaciones.- En relación al cuidado del espacio público, los sujetos especificados en el artículo anterior, están obligados a:

454.1.- Pavimentar, conservar en buen estado y reparar, cada vez que sea necesario los portales, debiendo utilizar material antideslizante.

454.2.- Iluminar debidamente sus portales, con el fin de colaborar con la seguridad y presentación nocturna.

454.3.- Vigilar que en las aceras de los inmuebles usufructuados o de su propiedad, incluyendo los parterres que quedaren al frente hasta el eje de la vía, no se deposite desechos fuera de los horarios establecidos por el GAD Portoviejo; y/o que hierba, maleza o monte no desmejore la presentación del espacio público o demuestre estado de abandono.

454.4.- Mantener limpias las cercas o verjas de sus solares y las fachadas de las edificaciones, incluido los tumbados de los portales para lo cual deben necesariamente limpiarlos íntegra y periódicamente, y especialmente en los meses de septiembre, octubre y diciembre.

454.5.- Pintar las edificaciones, incluyendo fachadas laterales, cercas, y verjas de solares obligatoriamente una vez cada dos años, o cuando el aspecto general del inmueble no esté acorde con la adecuada presentación que el sector de la ciudad requiera.

Art. 455.- Sanciones.- Quien contravenga las disposiciones estipuladas en el artículo anterior (Obligaciones), será sancionado con una multa del 10% al 100% de un (1) SBU, según el grado de inobservancia y la gravedad de la infracción.

En caso de reincidencia en la contravención de cualquiera de los numerales del artículo precedente, se impondrá el doble de la multa anteriormente fijada.

Art. 456.- Obligación de mantener limpio el espacio público.- Es obligación de los usufructuarios o propietarios de bienes inmuebles mantener limpio el espacio público correspondiente a la medida de su lindero frontal. Esta obligación no se limitará

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309
www.portoviejo.gob.ec

únicamente a eximirse de arrojar desechos, sino la de realizar las acciones de barrido correspondientes para que éste se mantenga limpio, (tratándose de una vía pública, incluyendo la cuneta formada entre la acera y la calle o cinta gotera). Si algún vecino de los pisos superiores o propiedades colindantes, deposita desechos fuera del lindero frontal que le correspondiese cuidar y controlar, el perjudicado tiene la obligación de denunciarlo a la Dirección Municipal de Higiene y Aseo. Sólo con esta denuncia se exonerará de su responsabilidad, siempre y cuando la haya presentado en forma debida, con el respectivo sello de recepción. Esta obligación estará sujeta a las normas que dicte el GAD Portoviejo para regular los horarios de recolección de desechos y la forma de evacuarlos.

Los desechos que se depositen en los parterres centrales de una avenida, serán responsabilidad de los propietarios, inquilinos y/o posesionarios de los inmuebles colindantes hasta el eje de la vía, así como a cada lado del inmueble, pues es obligación de ellos vigilar las irregularidades que se produzcan.

Igual responsabilidad tendrán los usufructuarios o propietarios de inmuebles que colinden con áreas comunales, áreas verdes, áreas regeneradas, pasos de servidumbre, callejones, y todo tipo de espacio público.

La sanción por infringir lo dispuesto en este artículo será de 10% al 100% de un (1) SBU según el grado de inobservancia y la gravedad de la infracción.

Art. 457.-Convenios para vigilancia municipal.- Si la contravención a la que se refiere el artículo anterior fuere causada por vendedores ambulantes establecidos en un lugar del espacio público sin autorización municipal, le corresponde al GAD Portoviejo tomar las medidas necesarias para regular tal situación, sin perjuicio de la correspondiente denuncia presentada por el propietario, arrendatario o poseedor del inmueble afectado.

El GAD Portoviejo podrá celebrar convenios con los administradores o representantes legales de los establecimientos comerciales, industriales y/o propietarios de edificios, a fin de ubicar vigilancia municipal, la que será específicamente para controlar dicha situación.

Art. 458.- Inmuebles abandonados o desocupados.- Cuando el evidente estado de abandono de un inmueble, impida de alguna manera el libre tránsito vehicular o peatonal, provoque inseguridad o peligro inminente a peatones o vehículos, o atenten contra el ornato del sector, el GAD Portoviejo citará a quien conste como propietario o posesionario en el catastro municipal para remediar la situación en un plazo máximo de 60 días contados a partir de la firma de la correspondiente acta de compromiso. De no comparecer el citado, de conformidad con lo establecido en el COOTAD y este Título, la autoridad juzgadora municipal ordenará a la dirección/es municipal/es respectiva/s para que subsane el peligro, limpie, levante la obstrucción o demuela el edificio.

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309

www.portoviejo.gob.ec

Los costos en que el GAD Portoviejo incurra, serán cobrados a su propietario o posesionario a través de título de crédito, pudiendo llegar al remate público del inmueble mediante la vía coactiva.

El infractor de esta disposición será sancionado además con una multa del 10% de un (1) SBU hasta cinco (5) SBU de acuerdo al grado de inobservancia y la gravedad de la infracción.

Art. 459.- Los solares baldíos.- Los propietarios o posesionarios de solares baldíos, con o sin cerramiento, que estuvieren en evidente estado de abandono, y/o que afecten al vecindario por obstruir el libre tránsito, y/o que perjudiquen la salud en razón de los olores que emane, por maleza y/o basura, y/o por la inseguridad que se genere, tendrán la obligación de subsanar la afectación en un plazo máximo de 10 días, contados a partir de la notificación emitida por la autoridad juzgadora municipal correspondiente, notificación que será adherida en el cerramiento en caso de tenerlo, y en el caso de no tenerlo será adherida en la pared inmediata colindante, columna o sitio visible en el solar.

En caso de incumplir con lo antes establecido, los propietarios o posesionarios de estos solares serán sancionados con una multa mínima equivalente al 10% de un (1) SBU mensual o fracción de mes que se acumulará en el año (periodo de 12 meses) máximo hasta cinco (5) SBU; de persistir con la infracción en un nuevo periodo se aplicará el valor de la multa en las mismas condiciones mencionadas en el presente artículo. La sanción impuesta será exigible desde el momento de la notificación hasta que el solar tenga cerramiento y se encuentre limpio tanto de maleza como de escombros y basura, debiendo el propietario o posesionario entregar en el GAD Portoviejo por escrito una solicitud de suspensión de la sanción adjuntando el recibo de pago de la multa impuesta y fotos que demuestren que se lo limpió y cerró, para que se realice la respectiva suspensión de la sanción.

El cálculo de la multa se realizará de acuerdo a la gravedad de la infracción (sector, nivel de afectación y tamaño del predio), para lo cual la Comisaría de Higiene y Aseo municipal o quien haga sus veces elaborará una tabla con dichos parámetros estableciendo los valores específicos de las multas, esta tabla deberá ser revisada periódicamente, y aprobado por el Alcalde.

Los costos en que el GAD Portoviejo incurra para subsanar la afectación causada por el estado del solar, esto es limpieza y cerramiento, serán cobrados a su propietario o posesionario a través del título de crédito correspondiente, con un recargo del 20% del costo incurrido.

Nota:
Artículo reformado por el artículo 2 de la Ordenanza Reformatoria a la Ordenanza que Regula la Ocupación del Espacio Público en el Cantón Portoviejo, sancionada el 09/03/2015.

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309

www.portoviejo.gob.ec

Art. 460.- De las construcciones o paredes que obstaculizan el espacio público.- La persona o personas que levanten paredes, construcciones o prolonguen sus viviendas hacia el espacio público, serán sancionadas con una multa de uno (1) a diez(10) SBU, de acuerdo al grado de inobservancia y la gravedad de la infracción.

La autoridad juzgadora municipal correspondiente ordenará además la demolición de la construcción, la misma que debe ser realizada en un plazo máximo de ocho días contados a partir de la notificación de la infracción, en caso de que el responsable no la realice.

SECCIÓN III
DE LAS ACTIVIDADES COMERCIALES E INDUSTRIALES Y LA OCUPACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO

Parágrafo I
DE LAS OBLIGACIONES Y PROHIBICIONES DE LOS PROPIETARIOS, ARRENDATARIOS O ADMINISTRADORES DE LOCALES COMERCIALES E INDUSTRIALES, EN RELACIÓN A LA OCUPACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO

Art. 461.- Prohibición.- Queda terminantemente prohibido que los propietarios, arrendatarios o administradores de locales comerciales o industriales ubiquen mercaderías, productos de consumo perecibles o no perecibles, agrícolas, u otro tipo de bienes en el espacio público.

Quien incumpla lo antes dispuesto, será sancionado con una multa del 10% de un (1) SBU a cinco (5) SBU de acuerdo al grado de inobservancia y la gravedad de la infracción. En caso de reincidencia la multa será el doble de la impuesta anteriormente. Si la desobediencia persiste, a partir de la tercera infracción, la autoridad juzgadora correspondiente ordenará la clausura del local durante 8 días, además de la imposición de la multa, y así sucesivamente.

Art. 462.- Ocupación del Espacio Público con Vitrinas.- Se prohíbe la ubicación de vitrinas en el espacio público del Cantón Portoviejo.

El propietario, arrendatario o administrador del domicilio, local comercial, turístico o industrial que contravenga lo dispuesto en este artículo, será sancionado con una multa del 10% de un SBU. Cada reincidencia será sancionada con el doble de la multa impuesta anteriormente sin perjuicio de que la autoridad sancionadora municipal pueda ordenar la clausura del local por tres días. En la reapertura, dicha autoridad verificará que el infractor haya tomado las medidas correctivas necesarias.

La autoridad municipal correspondiente podrá adoptar medidas cautelares de naturaleza real para asegurar el pago de la multa, de acuerdo a lo dispuesto en el COOTAD. Se garantizara el derecho a la defensa del infractor**.**

Nota:
Articulo Sustituido Por El Artículo 2 De La La Ordenanza Que Contiene La Segunda Reforma A La Ordenanza Que Regula La Ocupación Delespac 10 Publico En El Cantón Portoviejo (2016-11-18)

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309
www.portoviejo.gob.ec

Nota:
Los Artículos 21, 22 Y 23 De La Ordenanza Eliminados Por El Artículo 3 De La La Ordenanza Que Contiene La Segunda Reforma A La Ordenanza Que Regula La Ocupación Delespac 10 Publico En El Cantón Portoviejo (2016-11-18)

Art. 463.- De la carga y descarga de mercadería de los diferentes centros comerciales y negocios particulares.- La carga y descarga de mercadería en vehículos de 3.5 o más toneladas, deberá realizarse después de las 19h00 y antes de las 7h00. El incumplimiento de esta disposición será sancionado con una multa del 10% de un (1) SBU a cinco (5) SBU, de acuerdo con el grado de inobservancia y la gravedad de la infracción.

En caso de reincidencia se establecerá una multa de cinco (5) a diez (10) SBU.

En aquellos casos en que la carga y descarga de mercadería se realice en vehículos de menos de 3.5 toneladas y en horarios diferentes al establecido en el primer inciso de este artículo, EPMPORTOVIAL planificará zonas exclusivas de parqueo para esta actividad de acuerdo al Plan de Movilidad.

Art. 464.- De la descarga de productos perecibles en el espacio público.- La carga y descarga de productos perecibles sólo se realizará en los supermercados privados y en los mercados municipales del cantón y ferias autorizadas por el GAD Portoviejo. Quien incumpla esta disposición será sancionado con una multa del 10% de un (1) SBU a cinco (5) SBU, de acuerdo con el grado de inobservancia y la gravedad de la infracción.

En caso de reincidencia se aplicará una multa de cinco (5) a diez (10) SBU.

Art. 465.- Recipientes para desechos inorgánicos.- El propietario o administrador de todo establecimiento comercial o industrial, debe mantener recipientes apropiados y suficientemente visibles para que sus clientes y transeúntes puedan depositar los desechos inorgánicos.

Art. 466.- Recipientes para desechos orgánicos.- Los que por razón de su actividad se hallaren en la necesidad de desalojar o evacuar desechos orgánicos, están obligados a mantener depósitos higiénicos con tapa, que puedan ser fácilmente recogidos y vaciados por el servicio de recolección de basura.

Art. 467.- Recipientes y recolección de desechos infecciosos.- El tratamiento, recolección y disposición final de los desechos infecciosos se regirá por lo preceptuado en la ordenanza respectiva.

Art. 468.- Prohibición de guardar artículos pestilentes.- Se prohíbe depositar o guardar perentoria o permanentemente en las bodegas, locales, tiendas y otros lugares similares, artículos o productos que, por sus emanaciones pestilentes, afecten al vecindario, a la ciudad o cantón en general.

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309
www.portoviejo.gob.ec

Art. 469.- Sanciones.- Las contravenciones a las disposiciones de obligatoriedad de mantener recipientes para desechos orgánicos y para desechos infecciosos, y a la prohibición de guardar artículos pestilentes, será sancionada con una multa del 10% de un (1) SBU a cinco (5) SBU, de acuerdo al grado de inobservancia y gravedad de la infracción, que deberán determinarse en el reglamento respectivo. En caso de reincidencia, la sanción corresponderá al doble de la multa fijada anteriormente.

Art. 470.- Horarios específicos para recolección de desechos en hoteles y otros.- Los hoteles, restaurantes, establecimientos comerciales, fabriles, hospitales, clínicas, laboratorios, centros de eventos y similares, para la recolección de los desechos orgánicos, inorgánicos e infecciosos que se generen producto de sus actividades, deberán sujetarse a las disposiciones especiales que emanen de la norma municipal, del GAD Portoviejo o de la entidad respectiva, y tendrán horarios específicos para la recolección de desechos.

Art. 471.- Mantenimiento a establecimientos de uso público.- Todo establecimiento comercial, industrial, deportivo, recreativo, institucional público o privado, cuyas instalaciones están destinadas al uso libre y directo del público, obligatoriamente deberá proporcionar el mantenimiento necesario para conservar el buen estado de las mismas, tales como edificaciones, áreas verdes, jardinerías, áreas internas y externas de circulación y estacionamiento, iluminación y señalización general con atención a las normas técnicas contempladas para cada uso o actividad.

Nota:
Articulo Sustituido Por El Artículo 4 De La La Ordenanza Que Contiene La Segunda Reforma A La Ordenanza Que Regula La Ocupación Del Espacio Público En El Cantón Portoviejo (2016-11-18)

Art. 472.- De las sanciones por no cumplir con el mantenimiento a establecimientos de uso público.- La sanción por no realizar el mantenimiento a los establecimientos cuyas instalaciones se destinen al uso libre y directo del público, de acuerdo a lo contemplado en el artículo 32 de la presente Ordenanza, será de 1 hasta 10 SBU, impuesta al propietario, arrendatario o administrador del mismo, de acuerdo al grado de inobservancia y la gravedad de la infracción, a través de la tabla de multas elaborada por la Dirección de Avalúos, Ordenamiento Territorial y Gestión del Suelo, o quien haga sus veces. Esta tabla deberá ser revisada periódicamente y aprobada por el (la) Alcalde (sa) del Cantón.

El infractor realizar los correctivos señalados por la autoridad sancionadora municipal en el plazo establecido por la misma; de no hacerlo, de conformidad con lo establecido en el COOTAD y esta Ordenanza, se ordenara a la/s dirección/es municipal/es respectiva/s que realicen los trabajos de mantenimiento correspondientes. Los costos en que incurra el GAD Portoviejo, serán cobrados al propietario, posesionario o administrador del establecimiento a través de título de crédito con el recargo del 20%.

Nota:
Articulo Sustituido Por El Artículo 5 De La La Ordenanza Que Contiene La Segunda Reforma A La Ordenanza Que Regula La Ocupación Del Espacio Público En El Cantón Portoviejo (2016-11-18)

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309
www.portoviejo.gob.ec

Art. 473.- Servicios higiénicos de uso público.- Todo establecimiento comercial, industrial, deportivo, recreativo, institucional público o privado, con una superficie mayor a 30 metros cuadrados, obligatoriamente deberá contar con servicios higiénicos para el uso libre y directo del público, compuestos por lo menos de inodoro y lavamanos en perfecto estado de funcionamiento, higiénicamente presentados, con iluminación y ventilación apropiadas, claramente señalizados y aptos para las personas con capacidades motrices especiales.

Nota:
Articulo Sustituido Por El Artículo 6 De La La Ordenanza Que Contiene La Segunda Reforma A La Ordenanza Que Regula La Ocupación Del Espacio Público En El Cantón Portoviejo (2016-11-18)

Art. 474.- De las sanciones por no contar con servicios higiénicos o mantenerlos sin la señalización adecuada.- La sanción por no contar con servicios higiénicos o no mantenerlos en las condiciones de uso establecidas en los artículos precedentes, será del 10% de un (1) SBU hasta cinco (5) SBU impuesta al propietario, arrendatario o administrador, según el grado de inobservancia y la gravedad de la infracción; y en caso de no construirlos, adaptarlos o acondicionarlos en el plazo de 30 días contados a partir de la notificación de la primera sanción, se procederá con la clausura temporal del local hasta que la obligación sea cumplida.

La multa por la falta de señalización de los servicios higiénicos, será del 10% de un (1) SBU a cinco (5) SBU al propietario, arrendatario o administrador del local.

Será competente para conocer y sancionar este tipo de infracción el Comisario de la Construcción, previo informe obligatorio de la Dirección de Planificación y los informes de la Dirección de Higiene y Aseo o Ambiente Municipal de ser necesario.

Art. 475.- Prorrateo del costo de construcción y de mantenimiento de servicios higiénicos en edificios de propiedad horizontal o comunitaria.- En los centros comerciales de propiedad horizontal o de asociación, las obligaciones antes establecidas recaerán sobre el conjunto de propietarios de los establecimientos comerciales, a prorrata de las alícuotas correspondientes.

Art. 476.- Instalación de servicios higiénicos para uso público en edificaciones nuevas o remodeladas.- En toda edificación a construirse, ampliarse o remodelarse, de las establecidas en esta ordenanza, se deberá contemplar la instalación de servicios higiénicos para uso público, conforme a lo dispuesto en las disposiciones citadas con anterioridad; el control del cumplimiento de esta obligación estará a cargo de la Dirección de Gestión y Control Territorial, o quien haga sus veces.

Art. 477.- Publicidad en paredes exteriores.- Queda terminantemente prohibido pintar las paredes y columnas exteriores de los locales comerciales o casas con publicidad comercial; quien incumpla esta disposición será sancionado con una multa del 10% de un (1) SBU a cinco (5) SBU, de acuerdo al grado de inobservancia y la gravedad de la infracción; en caso de reincidencia o de no remediar esta contaminación visual en el plazo de 30 días contados a partir de la notificación de la infracción, la multa será del

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309
www.portoviejo.gob.ec

doble de la impuesta inicialmente, tomando en cuenta el principio de proporcionalidad consignado en el COOTAD.

Art. 478.- Prohibición de instalar fogones, braseros, parrillas, hornos, cilindros de gas en el espacio público.- Queda absolutamente prohibida la instalación de fogones, braseros, parrillas, hornos, cocinetas, cilindros de gas y semejantes en el espacio público no autorizado por el GAD Portoviejo.

La sanción por este indebido uso del espacio público, causará la clausura inmediata del local por el plazo de 8 días, si el infractor posee un local comercial, o del 10% de un (1) SBU a cinco (5) SBU si el infractor no posee local comercial. En caso de reincidencia, los responsables serán sancionados con el doble de días de clausura, o con el doble de la multa dependiendo del caso.

La autoridad juzgadora municipal podrá adoptar medidas cautelares de naturaleza real, tal como lo dispone el COOTAD, para asegurar el pago de la multa.

Art. 479.- Sanción por emanación de humo.- Cuando por la actividad comercial o industrial, emane humo que pueda perturbar a los vecinos, usuarios del local, transeúntes o vehículos; o cuyos fogones, asaderos, parrillas o similares no cumplan con las características técnicas apropiadas para la conducción del humo de manera que no afecte a las personas o al ambiente, el propietario del local comercial o industrial será sancionado con la clausura del mismo durante 8 días laborables. En caso de reincidencia, la clausura será igual al doble de los días fijados con anterioridad.

Parágrafo II
DE LA OCUPACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO PARA EL USO DE HOTELES, BARES Y RESTAURANTES FORMALES

Art. 480.- Uso de retiros frontales.- Los propietarios, arrendatarios o administradores de hoteles, restaurantes y bares que deseen ocupar el retiro frontal o portal del inmueble en el que estuvieren establecidos, colocando exclusivamente mesas y sillas para la atención de su clientela, deberán obtener el permiso de ocupación de espacio público.

En estos casos se requiere autorización expresa del dueño del inmueble, o si éste estuviese sujeto a la Ley de Propiedad Horizontal, del administrador del condominio.

La Dirección de Gestión y Control Territorial o quien haga sus veces, otorgará este permiso siempre que el lugar sea el adecuado para la instalación de mesas y sillas y cuando esto no signifique una clara obstrucción a la libre movilidad de los ciudadanos.

Se exceptúan de la obtención de este permiso las edificaciones que hubieren sido proyectadas y aprobadas con retiros frontales como parte de su propiedad privada, para tales fines.

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309
www.portoviejo.gob.ec

Art. 481.- Permiso anual.- Los permisos serán anuales y tendrán el valor del 5% de un (1) SBU por metro cuadrado ocupado.

El área ocupada no podrá obstruir el paso peatonal o vehicular. Los inspectores municipales zonales verificarán mensualmente el área realmente ocupada y de existir diferencias, automáticamente se revocará el permiso conferido previo informe, sin poder solicitarlo nuevamente hasta después de un año.

El número del permiso estará adherido en una placa de material, tamaño, color y forma determinada por el GAD Portoviejo, que estará ubicada en un lugar visible del hotel, restaurante o bar. Esta placa será fabricada a costa del interesado.

Parágrafo III
DE LA OCUPACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO PARA EL COMERCIO AUTÓNOMO Y POR CUENTA PROPIA

Art. 482.- Venta de bienes y servicios en el espacio público.- En las zonas o lugares no planificados o no autorizados por el GAD Portoviejo, está prohibido todo uso u ocupación del espacio público que tenga como finalidad la venta de bienes o servicios. Por lo tanto también está prohibido que con esta finalidad se obstruya el tránsito peatonal o vehicular, que su aglomeración implique la obstrucción del libre acceso a una calle, vereda, portal, edificios públicos o privados, locales comerciales, entre otros.

Quien incumpla esta disposición será sancionado con una multa del 20% de un SBU. Cada reincidencia será sancionada con el doble de la multa impuesta anteriormente. La autoridad municipal correspondiente podrá adoptar medidas cautelares de naturaleza real para asegurar el pago de la multa, de acuerdo a lo dispuesto en el COOTAD. Se garantizará el derecho a la defensa del infractor.

El GAD Portoviejo regular los casos en que se produzca aglomeración en razón de espectáculos públicos, para lograr la seguridad necesaria en las zonas de acceso y salida de los mismos.

Se exceptúa de lo dispuesto en este artículo, la zonificación o lugar planificado y autorizado por el GAD Portoviejo para el expendio exclusivo de bienes y servicios por parte del comercio autónomo y por cuenta propia, para lo cual la Dirección de Avalúos, Ordenamiento Territorial y Gestión del Suelo, o quien haga sus veces, otorgará el respectivo permiso para la ocupación del espacio público, previo a su informe técnico de viabilidad de uso de suelo. Exclusivamente para los comerciantes que ejercen su actividad económica permanente en el Cantón Portoviejo, se verificará que cuenten con la patente municipal, caso contrario no se les otorgará el permiso mencionado.

Nota:
Articulo Sustituido Por El Artículo 7 De La Ordenanza Que Contiene La Segunda Reforma A La Ordenanza Que Regula La Ocupación Del Espacio Público En El Cantón Portoviejo (2016-11-18)

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309
www.portoviejo.gob.ec

Art. 483.- Venta de mercadería de procedencia ilegal o no justificada en el espacio público.- Está prohibido ocupar el espacio público para la venta de mercadería de procedencia ilegal o no justificada, como por ejemplo: celulares y sus accesorios, computadoras y sus accesorios, accesorios de vehículos, entre otras. La Dirección de Avalúos, Ordenamiento Territorial y Gestión del Suelo, o quien haga sus veces, coordinará la intervención realizando operativos conjuntos con la Dirección de Seguridad y Policía Municipal (esta a su vez con la Policía Nacional e Intendencia de Policía de requerirlo), con el Servicio de Rentas Internas, y otras entidades públicas de ser el caso.

Nota:
Articulo Sustituido Por El Artículo 8 De La Ordenanza Que Contiene La Segunda Reforma A La Ordenanza Que Regula La Ocupación Del Espacio Público En El Cantón Portoviejo (2016-11-18)

Art. 484.- Expendio de productos perecibles en el espacio público.- Queda terminantemente prohibido el expendio en el espacio público de productos perecibles tales como pollo, mariscos, lácteos, carnes, verduras, legumbres y otros de iguales características, dado que los únicos lugares compatibles para esta actividad son los mercados municipales del Cantón. Se exceptúan de lo anterior, las ferias barriales o comunitarias permitidas y planificadas por el GAD Portoviejo o su empresa pública.

Quien incumpla lo aquí dispuesto será inmediatamente desalojado, su mercadería será decomisada y será sancionado con una multa que irá desde el 10% de un SBU hasta 5 SBU de acuerdo al grado de inobservancia y la gravedad de la infracción, tomando en cuenta el principio de p proporcionalidad ad contemplado en el COOTAD. En caso de reincidencia, el o los responsables serán sancionados con el doble de la multa fijada anteriormente.

La mercadería decomisada que no sea reclamada por su propietario durante las 24 horas posteriores al decomiso, será donada a entidades benéficas.

La autoridad juzgadora municipal correspondiente podrá adoptar otras medidas cautelares de naturaleza real de acuerdo a lo preceptuado en el COOTAD."

Nota:
Articulo Sustituido Por El Artículo 9 De La Ordenanza Que Contiene La Segunda Reforma A La Ordenanza Que Regula La Ocupación Del Espacio Público En El Cantón Portoviejo (2016-11-18)

Art. 485.- Funcionamiento de ferias barriales o comunitarias.-Para el establecimiento y funcionamiento de ferias de productos perecibles en barrios o comunidades dentro del Cantón, única y exclusivamente en las zonas planificadas por el GAD Portoviejo para estos fines, la Dirección de Avalúos, Ordenamiento Territorial y Gestión del Suelo, o quien haga sus veces, otorgará el respectivo permiso para la ocupación del espacio público previo a su informe técnico de viabilidad de uso de suelo. El permiso se hará conocer a la Dirección de Higiene y Aseo para el control de la limpieza durante y una vez concluida la feria.

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309

www.portoviejo.gob.ec

Quien o quienes ocupen el espacio público sin el permiso al que se refiere el inciso anterior, serán sancionados con una multa de 1 SBU. En caso de reincidencia, se sancionara con el doble de la multa fijada anteriormente.
El o los responsables de estas ferias tienen la obligación de mantener limpio el espacio público ocupado durante y después de realizar dicha actividad y deberán efectuar la disposición de los desechos de acuerdo con lo dispuesto en esta Ordenanza. Además deberán mantener los niveles de ruido en los decibeles permitidos.

Quien o quienes incumplan con lo antes establecido serán sancionados con una multa del 20% de un SBU. En caso de reincidencia, se sancionará con el doble de la multa fijada anteriormente.

Nota:
Articulo Sustituido Por El Artículo 10 De La Ordenanza Que Contiene La Segunda Reforma A La Ordenanza Que Regula La Ocupación Del Espacio Público En El Cantón Portoviejo (2016-11-18)

Art. 486.- Expendio de alimentos preparados en el espacio público.- Única y exclusivamente se permitirá el expendio de alimentos preparados en el espacio público, en las zonas planificadas y autorizadas por el GAD Portoviejo para tales fines.

Quien incumpla con lo dispuesto, será sancionado con una multa del 10% de un (1) SBU a cinco (5) SBU de acuerdo al grado de inobservancia y la gravedad de la infracción, tomando en cuenta el principio de proporcionalidad contemplado en el COOTAD. En caso de reincidencia, el o los responsables serán sancionados con el doble de la multa fijada anteriormente.

La autoridad juzgadora municipal correspondiente, podrá adoptar medidas cautelares de naturaleza real de acuerdo a lo preceptuado en el COOTAD.

Art. 487.- Comercialización mercadería, productos perecibles y alimentos preparados. Está prohibida la circulación de mercadería, productos perecibles o alimentos preparados en carretas, triciclos, camionetas, u otros medios impulsados por tracción humana, mecánica no de manera peatonal, que circulen por el Cantón o que estacionen los mismos en el espacio público para tales fines.

Quien incumpla con lo antes dispuesto, será sancionado con una multa del 25% de un SBU. En caso de reincidencia, el o los responsables serán sancionados con el doble de la multa fijada anteriormente. La autoridad municipal correspondiente podrá adoptar medidas cautelares de naturaleza real de acuerdo a lo preceptuado en el COOTAD.

Se exceptúan de lo estipulado en este artículo:

- Los triciclos o medios de circulación de carga y descarga de mercadería en los horarios dispuestos en esta Ordenanza y en las calles establecidas por el GAD Portoviejo;

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309
www.portoviejo.gob.ec

- La circulación de productos perecibles o alimentos preparados en las zonas exclusivamente planificadas y autorizadas por el GAD Portoviejo, en dichos medios de circulación siempre que cuenten con el permiso respectivo, el mismo que es otorgado por la Dirección de Gestión y Control territorial o quien haga sus veces. Los medios de circulación deberán estar debidamente pintados con los desafíos definidos por el GAD Portoviejo y en buenas condiciones. Queda terminantemente prohibido, bajo pena de revocar el permiso, que los medios de circulación antes nombrados sean utilizados como recolectores de basura o desechos de construcción.

Nota:
Articulo Sustituido Por El Artículo 11 De La Ordenanza Que Contiene La Segunda Reforma A La Ordenanza Que Regula La Ocupación Del Espacio Público En El Cantón Portoviejo (2016-11-18)

Art. 488.- Formato y numeración de los permisos.- Para la aplicación de lo preceptuado en este capítulo única y exclusivamente en las zonas planificadas y autorizadas por el GAD Portoviejo Cada vendedor debidamente catastrado contara con el respectivo permiso otorgado por la Dirección de Avalúos, Ordenamiento Territorial y Gestión del Suelo, o quien haga sus veces, la que definirá un formato preestablecido debidamente numerado que contendrá necesariamente la fecha de concesión, registro catastral, el nombre e identificación del beneficiario, la localización exacta de la ocupación, la unidad tarifaria, el valor a pagar y el tiempo de concesión.

El servidor municipal que emita un permiso en formatos diferentes al establecido en el artículo anterior para el control del espacio público, será sancionado de acuerdo al régimen administrativo disciplinario interno y demás normas aplicables para el efecto, sin perjuicio de las demás acciones legales pertinentes.

La autoridad municipal correspondiente controlara que todo comerciante autónomo y por cuenta propia tenga el permiso de ocupación del espacio público respectivo

Nota:
Articulo Sustituido Por El Artículo 12 De La Ordenanza Que Contiene La Segunda Reforma A La Ordenanza Que Regula La Ocupación Del Espacio Público En El Cantón Portoviejo (2016-11-18)

Art. 489.- Pago del permiso.- El pago de los valores causados por la concesión de permisos de ocupación del espacio público, única y exclusivamente en las zonas planificadas y autorizadas por el GAD Portoviejo, se efectuara dentro de las cuarenta y ocho horas hábiles siguientes a la emisión del criterio técnico favorable por parte de la Dirección de Gestión y Control Territorial. Una vez cancelado, se entregará el permiso correspondiente.
El permiso tendrá el valor del 3% de un SBU. En caso de que el permiso sea revocado por las causas expuestas en esta norma, el interesado tendrá que solicitar uno nuevo.

Nota:
Articulo Sustituido Por El Artículo 13 De La Ordenanza Que Contiene La Segunda Reforma A La Ordenanza Que Regula La Ocupación Del Espacio Público En El Cantón Portoviejo (2016-11-18)

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309
www.portoviejo.gob.ec

Art. 490.- Sanción por falta de permiso.- Quien ocupe el espacio público sin el respectivo permiso será sancionado con el 50% de un (1) SBU y no podrá seguir haciendo uso de dicho espacio.

Art. 491.- Valor a pagar por uso del espacio público.- El interesado, una vez obtenido el permiso por el uso del espacio público, única y exclusivamente en las zonas planificadas por el GAD Portoviejo para tales fines, tendrá la obligación de pagar un valor mensual del 1% de un (1) SBU por cada metro cuadrado utilizado.

Art. 492.- Pago por el uso del espacio público.- El pago mensual por la ocupación del espacio público, única y exclusivamente en las zonas planificadas y autorizadas por el GAD Portoviejo para tales fines, deberá realizarse a través de título de crédito durante los primeros cinco días hábiles de cada mes. En caso de mora en el pago durante tres meses consecutivos, los permisos serán revocados provisionalmente por la autoridad juzgadora correspondiente, previo informe de la Dirección Financiera, hasta que el deudor se ponga al día en sus obligaciones, sin perjuicio de la acción coactiva correspondiente para cobrar los valores adeudados.

El comerciante a quien se haya revocado el permiso, no podrá ocupar el espacio público hasta que cumpla con lo preceptuado en el inciso anterior, caso contrario será sancionado con una multa del 10% de un (1) SBU a cinco (5) SBU.

Para la aplicación de este artículo, se procederá de conformidad con lo preceptuado en el COOTAD.

Art. 493.- Verificación del área de ocupación del espacio público.- Los inspectores municipales zonales verificarán constantemente si la superficie y ubicación del espacio público ocupado, única y exclusivamente en las zonas planificadas por el GAD Portoviejo, corresponde a la otorgada en el permiso. En caso de ocupación de una superficie mayor y/o ubicación distinta a la otorgada en el permiso, se ordenará la suspensión del mismo durante el plazo de 8 días, en los cuales no podrá ejercer su actividad comercial, sin perjuicio del pago total del valor mensual por la ocupación del espacio público.

Art. 494.- De las prohibiciones a menores de edad.- De acuerdo con lo establecido en el Código de Trabajo, está prohibido que los menores de quince años expendan bienes o servicios en el espacio público; en caso de detectar lo indicado anteriormente, la Dirección de Avalúos, Ordenamiento Territorial y Gestión del Suelo, o quien haga sus veces, coordinará con la Dirección de Bienestar Social Municipal, la Dirección de Seguridad y Policía Municipal y la DINAPEN u autoridad competente, para que se tomen las medidas pertinentes.

Nota:
Articulo Sustituido Por El Artículo 14 De La Ordenanza Que Contiene La Segunda Reforma A La Ordenanza Que Regula La Ocupación Del Espacio Público En El Cantón Portoviejo (2016-11-18)

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309
www.portoviejo.gob.ec

Art. 495.- Desechos Sólidos.- Los comerciantes autónomos y por cuenta propia deberán mantener recipientes apropiados y suficientemente visibles para que sus clientes y transeúntes puedan depositar los desechos orgánicos e inorgánicos.

De igual manera, tendrán la obligación de mantener limpio el espacio público ocupado durante su actividad comercial y una vez concluida ésta. Además darán la facilidad para la recolección de los mismos.

La contravención a lo dispuesto en este artículo será sancionada con el 10% de un (1) SBU a cinco (5) SBU, de acuerdo al grado de inobservancia y gravedad de la infracción, conforme lo determinan los principios de proporcionalidad y tipicidad contemplados en el COOTAD.

Art. 496.- Zonas planificadas e informe favorable.- La planificación de las zonas para la ocupación del espacio público para la venta de bienes y servicios, productos perecibles o alimentos preparados, y los respectivos informes que la Dirección de Gestión y Control Territorial, o quien haga sus veces, emita para el otorgamiento de un permiso de ocupación del espacio público de acuerdo con las zonas planificadas, estarán obligatoriamente apegados al Plan de Desarrollo y de Ordenamiento Territorial, a lo dispuesto en esta Ordenanza, y otras normas municipales relacionadas. De comprobarse que la planificación o un informe favorable obedece a razones ajenas a las establecidas en esta norma o es anti técnico, será causal suficiente para el inicio del sumario administrativo y/o visto bueno al Director (a) de Gestión y Control Territorial o quien haga sus veces, y a quien o quienes hayan elaborado y suscrito los proyectos o el informe, sin perjuicio de las acciones que por daños y perjuicios puedan emprender los ciudadanos que se crean afectados por la emisión de dicha planificación o informe en contra del GAD Portoviejo.

La planificación de las zonas autorizadas para el uso u ocupación del espacio público para los fines establecidos en este parágrafo, y sus correspondientes actualizaciones, serán presentados al Concejo Municipal para su conocimiento y resolución.

Parágrafo IV
DE LOS PUESTOS ESTACIONARIOS EN EL ESPACIO PÚBLICO PARA EL EXPENDIO DE DIVERSOS PRODUCTOS Y SERVICIOS

Art. 497.- Zonas permitidas para la ubicación de módulos.- El GAD Portoviejo determinará las zonas del espacio público para la ubicación de módulos. Sólo una vez codificadas las ubicaciones disponibles, éstas podrán otorgarse a los interesados. El plano de ubicaciones será actualizado anualmente por la Dirección de Gestión y Control Territorial, o quien haga sus veces y aprobado por el Alcalde.

Estas zonificaciones obedecerán a la planificación del GAD Portoviejo para la ocupación del espacio público, la cual estará en relación a lo dispuesto en el Plan de Desarrollo y de Ordenamiento Territorial vigente, esta Ordenanza y otras normas

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309
www.portoviejo.gob.ec

municipales relacionadas. De comprobarse que la planificación o un informe favorable obedece a razones ajenas a las establecidas en estas normas o es anti técnico, será causal suficiente para el inicio del sumario administrativo al Director (a) de Gestión y Control Territorial o quien haga sus veces, y a quien o quienes hayan elaborado y suscrito los proyectos o el informe, sin perjuicio de las acciones que por daños y perjuicios puedan emprender los ciudadanos que se crean afectados por la emisión de dicha planificación o informe en contra del GAD Portoviejo.

La planificación de las zonas especiales para el uso u ocupación del espacio público para los fines establecidos en este parágrafo, y sus correspondientes actualizaciones, serán presentados al Concejo Municipal para su conocimiento.

Art. 498.- Permiso para la ubicación de módulos en el espacio público.- Los permisos para la ubicación de módulos exclusivamente en las zonas planificadas por el GAD Portoviejo, serán otorgados por la Dirección de Avalúos, ordenamiento Territorial y Gestión del Suelo, o quien haga sus veces, previo a su informe técnico de viabilidad de uso de suelo, y siempre que el solicitante cuente con la patente comercial.

El permiso tendrá el valor del 3% de un SBU. En caso de que éste sea revocado por las causas expuestas en esta Ordenanza, el interesado tendrá que solicitar uno nuevo

Nota:
Articulo Sustituido Por El Artículo 15 De La Ordenanza Que Contiene La Segunda Reforma A La Ordenanza Que Regula La Ocupación Del Espacio Público En El Cantón Portoviejo (2016-11-18)

Art. 499.- Sanción por falta de permiso.- Quien ocupe el espacio público sin el respectivo permiso, será sancionado con el 10% de un (1) SBU a cinco (5) SBU y no podrá seguir haciendo uso de dicho espacio.

Art. 500.- Visibilidad de los permisos.- Todos los módulos deberán exhibir en un lugar visible el permiso correspondiente, a fin de facilitar la revisión del inspector municipal de la zona.

En caso de incumplir esta disposición, el infractor será sancionado con una multa del 10% de un (1) SBU a cinco (5) SBU, de acuerdo al grado de inobservancia y la gravedad de la infracción. La reincidencia causará el doble de la multa.

Art. 501.- Ubicación y medidas de los módulos.- La Dirección de Gestión y Control Territorial o quien haga sus veces, determinará los lugares exactos dentro de la zonificación en los que podrá otorgarse permisos de ocupación para la instalación de módulos, los que en sus características estéticas y medidas deberán ajustarse a la presente ordenanza y al modelo aprobado por el GAD Portoviejo.

De encontrarse módulos ubicados fuera de las zonas planificadas por el GAD Portoviejo o sin las características y medidas establecidas por el mismo, el infractor será sancionado con una multa del 10% de un (1) SBU a cinco (5) SBU, de acuerdo al grado de inobservancia y la gravedad de la infracción.

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309

www.portoviejo.gob.ec

Art. 502.- Valor a pagar.- El valor mensual por el permiso para la ubicación y funcionamiento de módulos en el espacio público, será del 1% de un (1) SBU por cada metro cuadrado ocupado, se pagará por adelantado durante los 5 primeros días de cada mes. La mora en el pago por tres meses consecutivos causará la revocatoria del mismo por parte de la autoridad juzgadora correspondiente, previo informe de la Dirección Financiera, hasta que el deudor se ponga al día en sus obligaciones, sin perjuicio de la acción coactiva.

El comerciante a quien se haya revocado el permiso, no podrá ocupar el espacio público hasta que cumpla con lo preceptuado en el inciso anterior, caso contrario será sancionado con una multa del 10% de un (1) SBU a cinco (5) SBU, de acuerdo al grado de inobservancia y la gravedad de la infracción.

Art. 503.- De los permisos temporales para la ubicación de módulos en razón de fiestas cívicas, religiosas, período escolar o navideño u otros.- Durante los periodos de mayor actividad comercial por motivo de determinadas fiestas cívicas, religiosas, o durante el periodo escolar, navideños u otros, la Dirección de Avalúos, Ordenamiento Territorial y Gestión del Suelo, o quien haga sus veces, otorgará el respectivo permiso temporal de ocupación del espacio público única y exclusivamente en las zonas planificadas y autorizadas por el GAD Portoviejo, el que no podrá durar más de treinta días.
Las características y medidas de los módulos serán las mismas que se establecen en esta sección. Obligatoriamente se observara la uniformidad de los mismos, se evitará todo tipo de contaminación ambiental e insalubridad.

La tarifa para los permisos temporales será del 1 % de un (1) SBU por metro cuadrado ocupado, se cobrara por adelantado y en ningún caso podrá utilizarse por más de treinta días.

El GAD Portoviejo controlara el orden, la limpieza y el cumplimiento de las normas establecidas para el desarrollo de las ferias y más eventos que se realicen en el espacio público, de acuerdo a lo prescrito en este artículo.

Nota:
Articulo Sustituido Por El Artículo 16 De La Ordenanza Que Contiene La Segunda Reforma A La Ordenanza Que Regula La Ocupación Del Espacio Público En El Cantón Portoviejo (2016-11-18)

Art. 504.- Sanciones.- Quien ocupe el espacio público en una zona no planificada, sin permiso o con módulos que no reúnan las características establecidas por el GAD Portoviejo, será sancionado con una multa del 10% de un (1) SBU a cinco (5) SBU, de acuerdo al grado de inobservancia y la gravedad de la infracción y no podrá seguir ocupando el espacio público hasta que cumpla con las condiciones establecidas en este Título.

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309

www.portoviejo.gob.ec

También será sancionada con una multa del 10% de un (1) SBU a cinco (5) SBU de acuerdo al grado de inobservancia y la gravedad de la infracción, la persona cuyos actos hayan atentado gravemente contra el ambiente o hayan ocasionado insalubridad.

SECCIÓN IV
DE LA OCUPACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO POR LA CONSTRUCCIÓN, REPARACIÓN Y DEMOLICIÓN DE EDIFICIOS

Art. 505.- Del permiso para construcción, reparación y demolición de edificios.- Cuando por la construcción, ampliación, remodelación, reparación o demolición de edificaciones, los propietarios, constructores o interesados ocupen el espacio público, estos deberán solicitar previamente ante la Dirección de Avalúos, Ordenamiento Territorial y Gestión del Suelo, o quien haga sus veces, el respectivo permiso de ocupación para depositar o desalojar los materiales durante los trabajos correspondientes. En los permisos se hará constar, además del espacio requerido para los materiales, el espacio necesario para asegurar el libre y seguro tránsito vehicular y peatonal en caso de haberlo. Estos permisos pueden ser obtenidos por el número de semanas que se solicite y serán pagados por adelantado. La tarifa de pago será de USS 1,00 por día, por cada día, por cada metro cuadrado de ocupación. Toda fracción de metro cuadrado se entenderá como metro cuadrado completo.

Para el depósito o desalojo transitorio de materiales de construcción por un periodo menor a ocho horas y por una sola vez, no será necesaria la obtención de permiso alguno, pero deberá observarse en todo caso, orden y diligencia en la forma de hacerlo.

Nota:
Articulo Sustituido Por El Artículo 17 De La Ordenanza Que Contiene La Segunda Reforma A La Ordenanza Que Regula La Ocupación Del Espacio Público En El Cantón Portoviejo (2016-11-18)

Art. 506.- De la ocupación del espacio público sin permiso Quien ocupe el espacio público sin haber obtenido el respectivo permiso, tal como lo dispone el artículo que antecede, será sancionado por la autoridad juzgadora municipal correspondiente, con una multa equivalente al 0.5 por mil del avalúo del terreno que conste en el registro catastral, por cada día de ocupación, hasta un máximo del 5% del valor del terreno, y con la paralización de la obra hasta que se cumpla con la obtención del referido permiso. Esta disposición también será aplicable en los casos en que el interesado siga ocupando el espacio público con un permiso ya caducado.

El monto de la multa a cobrar se calculará a partir del día en que la máxima autoridad sancionadora municipal notifique al infractor, hasta el primer día en que el infractor inicie el trámite para la obtención del permiso correspondiente.

Nota:
Articulo Sustituido Por El Artículo 18 De La Ordenanza Que Contiene La Segunda Reforma A La Ordenanza Que Regula La Ocupación Del Espacio Público En El Cantón Portoviejo (2016-11-18)

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309
www.portoviejo.gob.ec

Nota:
Artículo 68 De La Ordenanza Inicial Eliminado Por El Artículo 19 De La Ordenanza Que Contiene La Segunda Reforma A La Ordenanza Que Regula La Ocupación Del Espacio Público En El Cantón Portoviejo (2016-11-18)

Art. 507.- Zonas de seguridad para peatones y vehículos.- Para la ocupación del espacio público con el permiso municipal correspondiente, el responsable técnico de la obra deberá construir pasadizos cubiertos para evitar cualquier tipo de peligro a los peatones y conflictos en el tránsito vehicular del sector. El espacio libre para la circulación peatonal deberá tener como mínimo un metro de ancho por dos metros cincuenta centímetros de alto; será construido con materiales en buen estado, en el área correspondiente a la acera.

Para la protección de los vehículos que se parquean o circulan frente a las construcciones, se exige la utilización de lonas de protección en la fachada de los edificios en construcción, reparación, remodelación o demolición.

De no observarse lo antes dispuesto, el responsable de la construcción o propietario será sancionado con una multa de un SBU hasta sesenta metros cuadrados del área de fachada, más el 2.5% de un SBU por cada metro cuadrado adicional.

Nota:
Articulo Sustituido Por El Artículo 20 De La Ordenanza Que Contiene La Segunda Reforma A La Ordenanza Que Regula La Ocupación Del Espacio Público En El Cantón Portoviejo (2016-11-18)

Art. 508.- Permisos para ocupar espacios públicos para pintar casas, edificios e instituciones públicas y privadas.- Previo a pintar alguna vivienda o edificio para lo cual deba ocuparse el espacio público, el propietario de la vivienda, representante de la compañía, empresa o institución pública o privada, deberá solicitar el correspondiente permiso a la Dirección de Gestión y Control Territorial, o quien haga sus veces, especificando lo siguiente:

1.- El tiempo que durará dicha obra;
2.- Las estructuras o andamiajes (caña hierro o metal) y elementos de seguridad (cintas reflectivas), que se ocuparan;
3.- El espacio público que se utilizara

La Dirección de Avalúos, Ordenamiento Territorial y Gestión del Suelo, o quien haga sus veces, establecerá que tipo de seguridades adicionales deberá utilizar el interesado para la ejecución de la obra.

El incumplimiento de esta disposición se sancionara con una multa del 50% de un SBU hasta sesenta metros cuadrados de construcción, más el 1, 25% de un SBU por cada metro cuadrado adicional del área de fachada, al dueño de la propiedad o al representante legal de la compañía, empresa o institución pública o privada, sin perjuicio de que la autoridad municipal correspondiente ordene la suspensión de la obra hasta que se obtenga el permiso correspondiente y/o implemente los correctivos del caso.

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309
www.portoviejo.gob.ec

Nota:
Articulo Sustituido Por El Artículo 21 De La Ordenanza Que Contiene La Segunda Reforma A La Ordenanza Que Regula La Ocupación Del Espacio Público En El Cantón Portoviejo (2016-11-18)

Art. 509.- De la preparación de mezclas de hormigón y otros materiales sobre el espacio público.- Se prohíbe preparar mezclas de cemento, arena, piedras u otros materiales similares en el espacio público. La sanción para este tipo de contravención será una multa de 1 SBU, y la reparación inmediata de los daños cometidos de ser el caso

Nota:
Articulo Sustituido Por El Artículo 22 De La Ordenanza Que Contiene La Segunda Reforma A La Ordenanza Que Regula La Ocupación Del Espacio Público En El Cantón Portoviejo (2016-11-18)

SECCIÓN V
DE LAS OBLIGACIONES DE LAS PERSONAS, EMPRESAS E INSTITUCIONES QUE ORDENEN TRABAJOS EN EL ESPACIO PÚBLICO

Art. 510.- Del trabajo locativo en el espacio público.- Los trabajos locativos en el espacio público, es decir aquellos que se realizan en beneficio de un predio, deberán ordenarse y efectuarse con la máxima diligencia y previsión posible, en horarios que establezca el GAD Portoviejo para evitar obstrucciones prolongadas más allá de lo necesario, y especialmente para evitar daños que puedan afectar a peatones, vehículos y ciudadanía en general.

El interesado o beneficiario de la obra locativa debe solicitar, previo al inicio de la misma, el permiso correspondiente por la ocupación del espacio público, el cual será otorgado por la Dirección de Gestión y Control Territorial, o quien haga sus veces, una vez presentada la debida garantía bancaria para este propósito. Esta misma Dirección emitirá el informe técnico que determinará el monto de la garantía.

Una vez concluida la obra, quien la hubiere ordenado o ejecutado tiene la obligación de reparar el daño causado con los mismos materiales y las mismas características en que se hallaba el espacio público antes de la ruptura, guardando relación con el ornato del sector. Sólo una vez que la Dirección de Gestión y Control Territorial o quien haga sus veces, corrobore la reposición del espacio público de la manera como se detalla en este artículo, la garantía podrá ser devuelta. De comprobarse que la reposición no se realizó de la forma antes mencionada, la garantía será cobrada por el GAD Portoviejo.

Queda terminantemente prohibido romper el espacio público sin el permiso municipal correspondiente. Quienes incumplan esta disposición (ya sean usufructuarios o propietarios de predios, contratistas públicos o privados o sus dependientes, instituciones públicas o privadas), tendrán la obligación de reparar el daño causado con los mismos materiales y las mismas características en que se hallaba éste antes de la ruptura, guardando relación con el ornato del sector; además serán sancionados con una multa de dos (2) a diez (10) SBU, según el grado de inobservancia, la gravedad de la infracción y el monto del daño causado.

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309

www.portoviejo.gob.ec

De no repararse el daño causado en el plazo de ocho días contados a partir de la última notificación emitida por la dirección municipal correspondiente y/o en las condiciones establecidas en el inciso anterior, el GAD Portoviejo procederá con la reposición del mismo, cuyo costo será cargado al infractor o infractores vía acción coactiva, sin perjuicio de la imposición de la multa establecida en el inciso que precede.

De no encontrarse a la persona, empresa o institución infractora, será obligación del usufructuario, dueño del predio o vecinos del sector donde se produjo la ruptura, denunciar ante el GAD Portoviejo a la persona, empresa o institución que cometió la infracción.

Nota:
Anterior artículo 442 derogado según la Disposición Derogatoria de la Ordenanza que Reforma la Ordenanza que Regula el Componente Territorial e Incorpora en su Título III el capítulo in numerado denominado "DE LA ACCESIBILIDAD UNIVERSAL EN EL CANTÓN PORTOVIEJO (2017-12-18)

Nota:
Anterior artículo 443 derogado según la Disposición Derogatoria de la Ordenanza que Reforma la Ordenanza que Regula el Componente Territorial e Incorpora en su Título III el capítulo in numerado denominado "DE LA ACCESIBILIDAD UNIVERSAL EN EL CANTÓN PORTOVIEJO (2017-12-18)

Nota:
Anterior artículo 444 derogado según la Disposición Derogatoria de la Ordenanza que Reforma la Ordenanza que Regula el Componente Territorial e Incorpora en su Título III el capítulo in numerado denominado "DE LA ACCESIBILIDAD UNIVERSAL EN EL CANTÓN PORTOVIEJO (2017-12-18)

Art. 511.- De la ruptura del espacio público para obras públicas por parte de contratistas.- Los contratistas, empresas públicas o privadas, o instituciones que procedan con la ruptura del espacio público para realizar una obra de interés público, deberán contar con el permiso municipal correspondiente otorgado por la Dirección de Gestión y Control Territorial o quien haga sus veces, una vez presentada la debida garantía bancaria para este propósito exclusivamente, previo el informe técnico de la Dirección de Obras Públicas Municipal, que determinará el monto de la misma. La reposición o reparación del espacio público se realizará con los mismos materiales y las mismas características en que se hallaba éste antes de la ruptura, guardando relación con el ornato del sector.

En caso de iniciar la obra sin contar con el permiso aquí exigido, o sin haber presentado la garantía respectiva, el infractor será sancionado con una multa de dos (2) SBU en el primer caso, y cinco (5) SBU en el segundo caso, sin perjuicio de la suspensión de la obra hasta que el responsable cumpla con tales obligaciones.

Si una vez concluida la obra, no se efectuare la reposición en un plazo de 8 días, el responsable será sancionado por la autoridad juzgadora municipal correspondiente, con una multa de diez (10) a veinte (20) SBU, según el grado de inobservancia, la gravedad de la infracción y el monto del daño causado, sin perjuicio del cobro de la respectiva garantía bancaria. Los 8 días se contarán a partir de haber dejado de trabajar o haber

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309
www.portoviejo.gob.ec

abandonado la obra, es decir, no necesariamente se contarán a partir de la entrega recepción de la misa.

El Director Financiero hará efectiva la garantía después de los 8 días, y procederá al cobro de la multa.

Art. 512.- Señalización de los trabajos en el espacio público.- Es obligación de quienes ordenen o ejecuten trabajos en el espacio público, proporcionar los elementos de señalización adecuados.

En las obras de interés público deberá constar claramente al menos el nombre de la entidad o persona que ordena los trabajos, el de la persona o empresa contratada, el objeto y monto del contrato.

Quienes incumplan esta disposición, serán responsables directos por los daños y perjuicios causados a terceros, estando facultado el GAD Portoviejo a seguir las acciones legales pertinentes.

En los trabajos de interés público y obras locativas es obligación del contratista y del propietario respectivamente, señalizar de manera visible las zonas de peligro durante el día y la noche, al menos con cintas reflectivas de prevención o peligro, conos, parantes o pititos. Quedan prohibidas las señalizaciones con palos, piedras y objetos no adecuados para el efecto.

De no cumplir con lo prescrito en los incisos anteriores, se sancionará al contratista, en el caso de obras de interés público, y al propietario o beneficiado, en caso de obras locativas, con una multa del 20% de un (1) SBU hasta veinte (20) SBU según el grado de inobservancia y la gravedad de la infracción.

Art. 513.- Acciones del GAD Portoviejo para el resarcimiento de daños y perjuicios.- El GAD Portoviejo interpondrá, como representante de la ciudad, las respectivas acciones legales contra las personas naturales, empresas o instituciones públicas o privadas que incumplan con las disposiciones anteriores, exigiendo las indemnizaciones por daños y perjuicios que se deriven de la infracción; y reparará por cuenta de ellas los daños ocasionados en el espacio público.

Art. 514.- Responsabilidad de funcionarios municipales.- Los funcionarios municipales, sean éstos el Director (a) de Gestión y Control Territorial, Director (a) de Obras Públicas, la autoridad juzgadora municipal, o inspectores zonales que no cumplan con las obligaciones derivadas de lo prescrito en este capítulo, como por ejemplo exigir la presentación de las respectivas garantías, paralizar las obras que no tengan el respectivo permiso para la ruptura del espacio público, o imponer las multas correspondientes, serán inmediatamente sujetos al procedimiento sancionatorio institucional de acuerdo a lo que determina la ley de la materia.

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309

www.portoviejo.gob.ec

SECCIÓN VI
DEL ESPACIO PÚBLICO, LOS VEHÍCULOS Y EL TRÁNSITO VEHICULAR

Parágrafo I
DE LAS ZONAS PROHIBIDAS PARA ESTACIONAR VEHÍCULOS

Art. 515.- Prohibición de Estacionar.- Se considerarán zonas de prohibido estacionamiento, aquellas que para garantizar la seguridad vial, el orden y el cuidado de los bienes públicos, y la apropiada circulación de peatones, ciclistas y vehículos motorizados, estén señalizadas como tales vertical y horizontalmente, conforme a la planificación municipal.

La aprobación y señalización de las zonas prohibidas la realizará la EPM PORTOVIAL en coordinación con la Dirección de Gestión y Control Territorial, o quien haga sus veces.

Art. 516.- Lugares Prohibidos.- Está prohibido estacionar cualquier tipo de vehículo automotor en los siguientes lugares:

a) En las vías peatonales y pasos cebra.

b) En las vías o carriles exclusivos para que circulen los buses que forman parte del sistema de transporte público de pasajeros.

c) En los carriles exclusivos para motocicletas y bicicletas.

d) En las dársenas habilitadas exclusivamente para el embarque y desembarque de pasajeros.

e) En las vías que determine la EPM PORTOVIAL en coordinación con la Dirección de Gestión y Control Territorial o quien haga sus veces, y que se encuentren debidamente señalizadas.

f) En los espacios destinados a estacionamiento de los vehículos de personas con discapacidad o mujeres embarazadas, salvo que cuenten con la debida autorización.

g) En las rampas de acceso para personas con discapacidad, zonas de circulación peatonal y puertas de garajes siempre y cuando estos últimos cuenten con el respectivo permiso.

h) En los espacios destinados a estacionamiento reservado, que deberán localizarse fuera de las zonas establecidas para el parqueo regulado rotativo tarifado en el Plan de Movilidad Cantonal.

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309

www.portoviejo.gob.ec

i) En doble columna respecto de otros vehículos ya estacionados junto a la acera.

j) A una distancia menor de 6 metros de las bocacalles y de los hidrantes, así como en los espacios destinados a las paradas de transporte público y comercial, sobre las aceras, parques, plazas, áreas de margen de ríos, jardines, parterres, zonas de seguridad, rampas de acceso para ciclistas, y lugares de ingreso a los parqueaderos privados o públicos que hayan sido autorizados y debidamente señalizados; y las demás establecidas en las leyes, ordenanzas y reglamentos pertinentes.

En los casos preceptuados en las letras b) y e), la EPM PORTOVIAL, en coordinación con la Dirección de Gestión y Control Territorial o quien haga sus veces, podrá determinar horarios en los que se habilite el estacionamiento en función de la dinámica de la movilidad de la ciudad.

Los espacios señalizados exclusivamente para el parqueo de motos y bicicletas, no podrán ser utilizados para otro medio de transporte.

Art. 517.- Cambios en Zonas Prohibidas.- Cuando se realicen cambios respecto a las zonas prohibidas y su horario de operación, como en los casos que señala el artículo anterior, se difundirá la noticia a través de los medios de comunicación de mayor circulación local y aquellos con los que cuente la EPM PORTOVIAL.

Art. 518.- Sanción.- Los vehículos motorizados y no motorizados que se encuentren estacionados en las zonas señalizadas como de prohibido parqueo, o en los lugares determinados en esta norma, serán retirados por las grúas autorizadas por la EPM PORTOVIAL hasta los patios de custodia, y sus propietarios serán sancionados con una multa del 10% de un (1) SBU a cinco (5) SBU, de acuerdo al grado de inobservancia y la gravedad de la infracción.

La reincidencia será sancionada con el doble de la multa impuesta anteriormente. En zonas de estacionamiento prohibido no existe período de tolerancia.

Previo el retiro del vehículo del patio de custodia, su propietario deberá cancelar todos los valores pendientes de pago que se adeude a la EPM PORTOVIAL.

Art. 519.- Zonas autorizadas para parqueo.- Todas las zonas que no se encuentren señalizadas como zonas reguladas, tarifadas o zonas de parqueo prohibido, se entienden autorizadas para parqueo, respetando lo determinado en esta Ordenanza. La EPM PORTOVIAL, en coordinación con la Dirección de Gestión y Control Territorial o quien haga sus veces, establecerá el carril sobre el cual se permite parquear.

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309

www.portoviejo.gob.ec

Parágrafo II
DE LA CIRCULACIÓN, TRÁNSITO POR LAS VÍAS URBANAS, Y PARQUEO DE LOS VEHÍCULOS PESADOS Y DE CARGA LIVIANA

Art. 520.- Vehículos pesados.- Se considerará vehículo motorizado pesado aquel que tenga capacidad igual o superior a 3.5 toneladas. Los vehículos pesados estarán prohibidos de ingresar en las vías que expresamente así lo indique la señalización que para el efecto establezca EPM PORTOVIAL.

Art. 521.- Casco céntrico como área especial.- El casco céntrico de la ciudad de Portoviejo, por su connotación comercial y dinámica poblacional, se considerará como área especial, restringida y restringible en función de su equipamiento de servicios público y urbano. Únicamente las calles necesarias para la transportación masiva que mantengan la indispensable integración a la ciudad, se habilitarán en función de este servicio. Por la misma consideración, la circulación de toda clase de vehículos se podrá restringir en cualquier tiempo y en la forma que establezca la EPM PORTOVIAL, en coordinación con la Dirección de Avalúos, Ordenamiento Territorial y Gestión del Sueloo quien haga sus veces.

La delimitación del casco céntrico de la ciudad está claramente determinada en el Plan de Ordenamiento Físico Espacial de la Ciudad de Portoviejo, el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y el Plan de Movilidad Cantonal, establecidos en esta Ordenanza.

Art. 522.- Horario para circulación vehicular pesada.- Los vehículos motorizados pesados, exclusivamente para carga, podrán circular dentro de la ciudad de acuerdo al Plan de Movilidad Cantonal, durante el horario comprendido entre las 22H00 y las 6h00.

Se exceptúan de esta prohibición las ambulancias, los vehículos del Cuerpo de Bomberos, de la Policía Nacional, del Ejército, los de recolección de basura, del mantenimiento y abastecimiento del sistema de agua potable y alcantarillado de la PORTOAGUAS EP, de CNEL, de CNT y los buses urbanos de transportación pública de pasajeros.

Cualquier otro vehículo que necesite ingresar a esta área, lo hará previa autorización escrita de la EPM PORTOVIAL.

Art. 523.- Vehículos que transportan materiales de construcción.- Los vehículos que transportan materiales para y desde las construcciones que se ejecutan en el casco céntrico de la ciudad de Portoviejo, en horarios distintos al expresado en este Parágrafo, sólo podrán hacerlo con autorización escrita de la EPM PORTOVIAL, y dentro de los horarios establecidos en el salvoconducto que se otorgue para el efecto, en donde además se especificará el lugar de parqueo, cumpliendo con el pago de los valores correspondientes si se encuentra en zona tarifada. En ningún caso se podrá ocupar el

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309
www.portoviejo.gob.ec

espacio público con materiales de construcción o bienes de cualquier tipo. En caso de hacerlo sin el permiso respectivo, el responsable será sancionado conforme lo establece esta Ordenanza.

Art. 524.- Prohibición y sanción.- Se prohíbe la circulación de vehículos motorizados pesados en el casco céntrico de la ciudad, por calles y avenidas no aptas para la capacidad de carga requeridas para este tipo de vehículos, de acuerdo con la planificación elaborada por el GAD Portoviejo y/o fuera de los horarios establecidos por esta Ordenanza y por EPM PORTOVIAL para el efecto.

Al propietario o chofer del vehículo que incumpla esta disposición se le impondrá una multa del 50% de un (1) SBU. En caso de reincidencia la multa será el doble de la fijada con anterioridad.

Art. 525.- Estacionamiento en zonas históricas, patrimoniales o residenciales.- Está prohibido el estacionamiento de vehículos pesados en vías de zonas históricas, patrimoniales o residenciales, según la determinación de las normas de uso y ocupación de suelo, así como en las vías locales de retorno.

Los vehículos que no observen esta disposición serán inmovilizados o retirados por la grúa, hasta que el propietario o chofer cumpla con el pago de la multa respectiva, la que será del 50% de un (1) SBU. En caso de reincidencia, la multa será el doble de la impuesta con anterioridad.

Art. 526.- Vehículos menores a 3.5 toneladas.- La carga y descarga de bienes en el casco céntrico de la ciudad de Portoviejo, en vehículos con capacidad menor a 3.5 toneladas, se verificará dentro de los horarios y según las disposiciones establecidas por la EPM PORTOVIAL.

La contravención a esta norma será sancionada con una multa del 10% de un (1) SBU a cinco (5) SBU, de acuerdo al grado de inobservancia y la gravedad de la infracción.

Art. 527.- Carga y descarga en otros sectores.- En otros sectores de la ciudad, la carga y descarga de bienes, en todo tipo de vehículos, será regulada y controlada por la EPM PORTOVIAL según las políticas de tránsito, las necesidades específicas y servicios del sector.

Art. 528.- Responsabilidad de comercios.- En todos los casos, los comercios que abastezcan o se abastezcan de los vehículos citados en los artículos precedentes, serán solidariamente responsables por permitir la carga o descarga en horarios no autorizados.

Art. 529.- Sanción.- Las contravenciones relacionadas a la carga y descarga en otros sectores, será sancionado con una multa del 50% de un (1) SBU, impuesta al propietario o chofer del vehículo que incumpla estas disposiciones. En caso de reincidencia la multa será el doble de la fijada con anterioridad.

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309

www.portoviejo.gob.ec

Parágrafo III
DE LOS CARRILES EXCLUSIVOS PARA TRANSPORTE PÚBLICO Y OTRAS DISPOSICIONES PARA EL USO DEL ESPACIO PÚBLICO

Art. 530.- Carriles para el transporte público.- La EPM PORTOVIAL determinará los carriles de circulación exclusiva para el transporte público de pasajeros, notificando a todas las operadoras de su decisión y el tiempo en que ocurrirá. Conjuntamente con la determinación de carriles de circulación exclusiva y la definición de rutas y frecuencias, en aplicación a lo establecido en los permisos de operación, la EPM PORTOVIAL reducirá, ampliará o modificará los itinerarios, determinando los horarios de operación, reduciendo, ampliando, creando o extinguiendo áreas y rutas de operación del servicio de transporte público de pasajeros y la planificación del uso de vías en general.

Definido un carril como exclusivo, los autobuses en servicio, circularán únicamente por tal carril, prohibiéndose su utilización por otros vehículos; tendrán únicamente paradas señalizadas para embarque y desembarque de pasajeros.
De manera excepcional y por razones propias de su servicio, los vehículos de la Policía Nacional, las ambulancias en servicio y los vehículos del Cuerpo de Bomberos podrán utilizar estos carriles.

La EPM PORTOVIAL podrá establecer posibilidades para el uso, parqueo y giros de vehículos particulares sobre el carril exclusivo de autobuses con la debida justificación técnica. Los días y horarios determinados para tales usos se aplicarán previa notificación pública general y la colocación de la señalización correspondiente.

Art. 531.- Cambio de carriles exclusivos.- Excepcionalmente y de acuerdo al Plan de Movilidad Cantonal, podrá variar el carril de circulación exclusivo de autobuses y la localización de las paradas. La EPM PORTOVIAL deberá comunicar de este particular tanto a los operadores como a los usuarios del servicio a través de los diversos medios de los que pueda disponer para tal efecto.

Art. 532.- Prohibición de circulación de vehículos.- Previo informe técnico y de acuerdo a las necesidades, la EPM PORTOVIAL en coordinación con los diferentes departamentos municipales involucrados, podrá redefinir, prohibir o restringir la circulación de vehículos en determinadas vías, en forma temporal o definitiva, por consideraciones de seguridad pública, salud u otras. La organización de desfiles, marchas y fechas conmemorativas, deberán acogerse a las normas que para este efecto se establezcan.

Art. 533.- Traslado de honras fúnebres.- El traslado de féretros se hará preferentemente en carrozas fúnebres, respetando los sentidos de circulación existentes en las vías de la ciudad. En las vías que cuenten con más de un carril de circulación por sentido, se ocupará únicamente el carril derecho.

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309

www.portoviejo.gob.ec

Art. 534.- Quema de materiales y destrucción de señales de tránsito.- Queda terminantemente prohibida la quema de cualquier tipo de material en el espacio público, así como también la destrucción, alteración o retiro de las señales de tránsito, incluidas aquellas que se colocan de manera temporal por la ejecución de una obra o programa.

Art. 535.- Sanción.- La contravención a lo preceptuado en esta sección, será sancionada con una multa del 10% de un (1) SBU a cinco (5) SBU, de acuerdo al grado de inobservancia y la gravedad de la infracción, impuesta a la persona infractora, o al propietario, chofer u operador, cuyo vehículo incumpla estas disposiciones. En caso de reincidencia la multa será el doble de la fijada con anterioridad.

Parágrafo IV
Del espacio público para el parqueo reservado de vehículos

Art. 536.- Prohibición.- Queda terminantemente prohibido ocupar el espacio público con el objetivo de utilizarlo como parqueo reservado de vehículos, sin el respectivo permiso otorgado por EPM-PORTOVIAL.

De la misma manera, está prohibido que para separar los parqueos reservados, se utilicen conos, sillas, tanques, palos, trípodes, tachos, cañas, estructuras metálicas, piedras, u otro objeto que no sea el autorizado por EPM-PORTOVIAL, con las características, diseño y medidas permitidas.

El propietario o administrador del local comercial o industrial, la persona natural o jurídica que incumpla esta disposición, será sancionado con una multa del 10% de un (1) SBU a cinco (5) SBU, de acuerdo al grado de inobservancia y la gravedad de la infracción. La reincidencia será sancionada con el doble de la multa impuesta inicialmente. Esta multa también será impuesta a quien ocupe el espacio público para parqueo reservado con un permiso caducado, o a quien ocupe más espacios de parqueo que los autorizados.

Art. 537.- Permiso para el parqueo reservado de vehículos.-Para la concesión de espacio público reservado para el parqueo de vehículos, el interesado deberá obtener el permiso anual de la EPM-PORTOVIAL, la que lo otorgará con sujeción al Plan de Ordenamiento Territorial y al Plan de Movilidad, elaborados y aprobados por el GAD Portoviejo y establecidos en esta Ordenanza.

EPM-PORTOVIAL tendrá la obligación de negar cualquier solicitud de permiso cuando las características del sector no guarden relación con los objetivos establecidos en esta norma.

Art. 538.- Exoneración de pago a instituciones públicas.- Las instituciones públicas quedan exentas del pago del permiso hasta dos espacios para parqueo reservado, en los

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309
www.portoviejo.gob.ec

edificios en que se encuentren sus oficinas. Sin embargo, estos parqueos deberán cumplir con los requisitos establecidos en esta norma.

En caso de verificarse la necesidad de otorgar más de dos espacios públicos, la institución pública deberá cancelar la tarifa correspondiente a partir del tercer espacio para parqueo reservado**.**

La institución pública que incumpla con lo preceptuado anteriormente, será sancionada con una multa del 10% de un (1) SBU a cinco (5) SBU, de acuerdo al grado de inobservancia y la gravedad de la infracción. La reincidencia será sancionada con el doble de la multa impuesta inicialmente.

Art. 539.- Espacios reservados para taxis.- Los espacios reservados para estacionamiento de taxis y transporte comercial en general, serán fijados y regulados por la EPM PORTOVIAL en función del Plan de Movilidad Cantonal.

Art. 540.- Señalamiento de los espacios para parqueo reservado.- El espacio público reservado para parqueo deberá estar debidamente señalizado con estructura de acuerdo con el formato que entregará al interesado la EPM-PORTOVIAL. No será permitido otro tipo de estructura. El número de permiso de cada espacio será marcado obligatoriamente, con claridad, en el pavimento.

Los espacios reservados para parqueo serán de cinco metros (5m) de largo por dos metros y medio (2.50m) de ancho. En los lugares donde exista la posibilidad de parquear en forma diagonal, las dimensiones de los parqueos serán las mismas.

En caso de colocarse un tipo de estructura diferente a la autorizada por EPM-PORTOVIAL, o no cumplir con las medidas antes mencionadas, el permiso anual será cancelado sin reembolso de ninguna clase. La vigilancia necesaria para evitar el estacionamiento de vehículos extraños, será por cuenta del interesado.

Art. 541.- **Tarifa de los parqueos reservados.-** Los usuarios de parqueos reservados pagarán entre el 50% y el 100% de un (1) SBU por concepto de tarifa anual por un área de cinco (5) por dos y medio (2.50) metros, de acuerdo al sector en el que estén ubicados y el número de parqueos requeridos; en caso de ser necesaria una área mayor a la indicada, cancelarán la tarifa de manera proporcional.

Los parámetros para determinar la tarifa, el número de parqueos permitidos, y otros aspectos relacionados con la aplicación de este Título, en lo que fuera de su competencia, estarán determinados en el reglamento que para el efecto elabore la EPM-PORTOVIAL.

Art. 542.- Subarriendo.- Se prohíbe expresamente el subarriendo de los parqueos reservados, caso contrario se cancelará inmediatamente el permiso concedido por la

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309
www.portoviejo.gob.ec

EPM-PORTOVIAL, con la pérdida del valor pagado por tal concepto a quien infrinja esta disposición.

Art. 543.- Acceso a garajes privados.- Los accesos a garajes privados domiciliarios no pagarán derecho alguno, pero los propietarios están obligados a cumplir con las regulaciones que para el efecto se haya establecido y a mantener las rampas de acceso, de manera que no impidan la limpieza del colector o sumidero respectivo.

Queda prohibido que los propietarios coloquen obstáculos en los lugares de ingreso o salida de vehículos de sus predios, caso contrario serán sancionados con una multa del 10% de un (1) SBU a cinco (5) SBU de acuerdo al grado de inobservancia y la gravedad de la infracción.

Art. 544.- Control.- La EPM-PORTOVIAL estará encargada de controlar el cumplimiento de lo estipulado en este Parágrafo, y sancionará a sus infractores a través del juez de contravenciones designado para el efecto.

Parágrafo V
DEL ESTACIONAMIENTO INDEBIDO DE VEHÍCULOS EN EL ESPACIO PÚBLICO Y DE SU CIRCULACIÓN

Art. 545.- Prohibición de reparación de vehículos en el espacio público.- Queda terminantemente prohibido desarrollar actividades de mecánica, tapizado, cambio de lubricantes y aditivos, cambio de parabrisas y en general cualquier tipo de reparación de vehículos en el espacio público. Para el desarrollo de dichas actividades, el interesado deberá contar con un espacio privado adecuado y que cumpla con las especificaciones y normas técnicas mínimas establecidas por la EPM- PORTOVIAL.

El propietario del taller que incumpla esta disposición, sufrirá la clausura de su local durante 8 días hábiles y una multa del 10% de un (1) SBU a cinco (5) SBU de acuerdo al grado de inobservancia y la gravedad de la infracción. De igual forma, al propietario o chofer del vehículo que incumpla esta disposición se le impondrá una multa del 50% de un (1) SBU. En caso de reincidencia la sanción será el doble de la fijada con anterioridad.

Art. 546.- Prohibición de lavar vehículos en el espacio público.- Queda terminantemente prohibido lavar carros, buses, camiones, camionetas, motos, triciclos, carretas, cuadrones, entre otros, en el espacio público.

Al propietario o chofer del vehículo que incumpla esta disposición se le impondrá una multa del 10% de un (1) SBU a cinco (5) SBU de acuerdo al grado de inobservancia y la gravedad de la infracción. En caso de reincidencia la multa será el doble de la fijada con anterioridad.

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309

www.portoviejo.gob.ec

Art. 547.- Vehículos estacionados sobre las aceras.- Queda terminantemente prohibidos el estacionamiento de vehículos, total o parcialmente, sobre las aceras. El propietario o chofer del vehículo que incumpla con esta disposición será sancionado con una multa de 10% de un (1) SBU a cinco (5) SBU, de acuerdo al grado de inobservancia y la gravedad de la infracción.

Sólo se permitirá el paso de vehículos a través de las aceras, cuando éstas tengan acceso a aparcamientos de edificios o para el ingreso de vehículos a aparcamientos en solares vacíos. Igualmente, sólo se permitirá el estacionamiento de los mismos cuando sea necesario por motivos de una construcción, remodelación o demolición de edificios.

Art. 548.- Prohibición de transportar objetos que dañen u obstaculicen el espacio público.- Está prohibido transportar madera, hierro, tuberías, cascajo, agua, combustible u otros materiales, sin que se consideren las precauciones que cada caso amerita y producto de su inobservancia puedan causar daño, ensuciar el espacio público o poner en riesgo a peatones u otros vehículos. La sanción a esta infracción será del 10% de un (1) SBU a cinco (5) SBU impuesta al conductor o propietario del vehículo, de acuerdo al grado de inobservancia y la gravedad de la infracción.

En caso de causar efectivamente el daño a vehículos, peatones, pavimento o al ambiente, por la trasportación inadecuada de los materiales antes citados, la multa será de cinco (5) a veinte (20) SBU, de acuerdo al grado de inobservancia y la gravedad de la infracción.

Art. 549.- Prohibición de construir pasos deprimidos o rompe velocidades en la vía pública.- Queda terminantemente prohibido a las personas construir rompe velocidades (policías acostados) que obstaculicen la vía pública, con cualquier tipo de estructura. Los propietarios o posesionarios de los inmuebles aledaños al rompe velocidades levantado, serán sancionados con una multa del 10% de un (1) SBU a cinco (5) SBU, de acuerdo al grado de inobservancia y la gravedad de la infracción, sin perjuicio de ser obligados a la reparación de la vía.

Los únicos pasos deprimidos o rompe velocidades exceptuados de la presente disposición son aquellos que se construyan según normas y características técnicas que constan dentro de la planificación de la EPM-PORTOVIAL.

Art. 550.- Prohibición de transitar maquinaria que pueda dañar el pavimento.- Está prohibido el tránsito de maquinarias cuyas ruedas y orugas puedan causar daño al pavimento. Quien incumpla esta disposición será sancionado con una multa del 10% de un (1) SBU a cinco (5) SBU, de acuerdo al grado de inobservancia y la gravedad de la infracción.

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309

www.portoviejo.gob.ec

CAPITULO III
DE LA OCUPACIÓN Y USO DEL ESPACIO PUBLICO PARA LA INSTALACIÓN DE INFRAESTRUCTURA PARA LA PRESTACIÓN DE SERVICIOS DE TELECOMUNICACIONES, AUDIO Y VIDEO POR SUSCRIPCIÓN

SECCIÓN 1
CONDICIONES GENERALES

Art. 551.-Condiciones generales de implantación de estructuras fijas de soporte de antenas comerciales.-La implantación de estructuras fijas de soporte de antenas para la prestación de servicios comerciales, cumplirá además de los parámetros técnicos establecidos por la Agencia de Regulación y Control de las Telecomunicaciones, el servicio de zonificación, uso y ocupación del suelo, y sus relaciones de compatibilidad.

Las estructuras mencionadas deberán integrarse al entorno circundante, adoptando las medidas de proporción y mimetización necesarias. Para la implantación dentro del Sistema Nacional de Áreas Protegidas (SNAP), Bosques Protectores (BP) o Patrimonio Forestal del Estado (PFE), el prestador del servicio deberá contar con el pronunciamiento favorable emitido por el ministerio del ramo. Se prohíbe su implantación en los monumentos históricos, en los bienes que pertenecen al patrimonio nacional y cantonal, en el centro histórico y áreas regeneradas de Portoviejo; solo podrán efectuarse implantaciones previo informe favorable del área municipal correspondiente; se prohíbe la implantación en áreas arqueológicas no edificadas.

Art. 552.- Condiciones particulares de implantación de redes de telecomunicación y cableado en edificios.-La ubicación de las redes de telecomunicaciones y la implantación del cableado en edificios y soterrados, se la realizara dando cumplimiento a los lineamientos técnicos de ordenamiento e implementación de redes emitidas por la Agencia de Regulación y Control de las Telecomunicaciones, en especial las relacionadas con la emisión de radiación no ionizante para la exposición poblacional y ocupacional en una estación radioeléctrica fija.

Art. 553.- Impactos visuales, paisajísticos y ambientales.- El área de infraestructura de las estructuras, deberá en la medida de lo posible generar el menor impacto visual, adecuándose a las características propias del medio arquitectónico y con el paisaje.

Art. 554.- Seguros de responsabilidad civil frente a terceros.- Por cada estación de transmisión, los prestadores del servicio comercial deberán contratar y mantener vigente una póliza de seguros de prevención de daños a favor del GAD Portoviejo, que cubra la responsabilidad civil frente a terceros para garantizar todo riesgo o siniestro que pueda ocurrir por sus instalaciones y que pudiera afectar a las personas, ambiente, bienes públicos o privados.

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309
www.portoviejo.gob.ec

La póliza deberá ser de cincuenta salarios básicos unificados del trabajador en general del sector privado y permanecerá vigente por el plazo de duración del permiso municipal de implantación.

SECCIÓN II
DE LOS PERMISOS

Art. 555.- Permiso Municipal de instalación o Construcción de infraestructura de Telecomunicaciones, Audio y Video por Suscripción.- Las personas naturales o empresas públicas o privadas deberán contar con el permiso de instalación o construcción de infraestructura de telecomunicaciones, audio y video por suscripción; emitido por el GAD Portoviejo a través de la unidad correspondiente.

Para obtener el permiso de instalación o construcción de infraestructura de telecomunicaciones, audio y video por suscripción, se presentará ante la Dirección de Avalúos, Ordenamiento Territorial y Gestión del Suelo, o quien haga sus veces, una solicitud que indique el domicilio y el nombre del representante legal del prestador del servicio, acompañando los siguientes documentos:

1. Copia del recibo de pago del impuesto predial del año fiscal en curso, del predio en que se efectuará la implantación;
2. Copia de la autorización del uso de frecuencia y/o registro de la estación, emitido por el MINTEL o por el órgano gubernamental correspondiente;
3. Ingreso del trámite de autorización o permiso ambiental en el Ministerio del Ambiente;
4. Informe favorable de la Dirección de Avalúos, Ordenamiento Territorial y Gestión del Suelo;
5. Certificación de vigencia de la póliza de seguros de responsabilidad civil frente a terceros, durante el periodo de vigencia del permiso de implantación;
6. Informe de línea de fábrica o su equivalente;
7. Formulario de aprobación de planos si la construcción es mayor a 20 metros cuadrados; así como también de la alimentadora de energía eléctrica suministrada por la empresa distribuidora;
8. Plano de la implantación de los postes, tendidos de redes y las estructuras, características generales y de mimetización, incluyendo la ubicación de la estación de transmisión con coordenadas geográficas;
9. Informe técnico de un profesional particular que garantice la estabilidad sismo resistente de las estructuras de soporte y que las instalaciones no afectarán las estructuras de las edificaciones existentes.
10. Presupuesto total de la infraestructura a instalarse.

Art. 556.- Permiso de uso de obras ejecutadas por el GAD Portoviejo para el despliegue de infraestructura para cableado soterrado para la prestación de servicios de telecomunicaciones, audio y video por suscripción,- Para utilizarla

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309

www.portoviejo.gob.ec

infraestructura para cableado soterrado construida por el GAD Portoviejo, se presentara ante la Dirección de Avalúos, Ordenamiento Territorial Gestión del Suelo, o quien haga sus veces, una solicitud en este sentido, debiendo agregar informe técnico en el que se indique el número de metros lineales de cable que se utilizarán en la infraestructura soterrada.

Art. 557.- Cumplidos todos los requisitos, la Dirección de Avalúos, Ordenamiento Territorial y Gestión del Suelo, o quien haga sus veces, autorizara el o los permisos respectivos, debiendo la parte interesada cancelar las tasas que correspondan.

Art. 558.- Una vez que la infraestructura de telecomunicaciones, audio y video por suscripción se encuentre operando, el prestador del servicio comercial solicitara por escrito a la Agencia de Regulación y Control de las Telecomunicaciones, o quien haga sus veces, la medición y posterior entrega del informe técnico de emisiones de radiación no ionizante y deberá presentar una copia a la Dirección de Avalúos, Ordenamiento Territorial y Gestión del suelo, o quien haga sus veces, dentro de los diez días laborales de emitido el informe.

Esta obligación es aplicable para los repetidores de microonda.

A**rt. 559.- Infraestructura compartida.-** El GAD Portoviejo, por razones urbanísticas, ambientales o paisajísticas podrá establecer la obligación de compartir una misma estructura de soporte. El propietario de dicha estructura del sistema comercial, será el responsable ante la autoridad nacional de control y del GAD Portoviejo de cumplir las especificaciones técnicas contenidas en la respectiva normativa vigente y en la presente ordenanza y deberá obtener el permiso de instalación o construcción de infraestructura de telecomunicaciones, audio y video por suscripción.

La imposibilidad de compartir las infraestructuras estará sujeta a una justificación técnica y legal.

Art. 560.- Las solicitudes ingresadas para la obtención de los permisos establecidos en esta sección, se sujetarán al derecho de prelación, esto es, la primera persona natural o empresa privada que solicite el permiso y haya entregado toda la documentación pertinente, será la primera en ser atendida.

Art. 561.- Exenciones.- Las empresas públicas o en asociación público-privadas, que presten servicios públicos estarán exentas del pago de regalías, tributos o de cualquier otra contra prestación por el uso de ocupación del espacio público y privado para colocación de estructuras, postes y tendido de redes, sin embargo deberían cumplir los parámetros establecidos en la normativa pertinente.

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309

www.portoviejo.gob.ec

SECCIÓN III
HECHO GENERADOR, SUJETO ACTIVO, SUJETO PASIVO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN

Art. 562.- Hecho Generador.- Se constituye como hecho generador de la tasa por permiso de instalación de infraestructura para la prestación de servicios de telecomunicaciones, audio y video por suscripción, la ocupación del espacio público y privado dentro del Cantón Portoviejo.

Así mismo se constituye como hecho generador de la tasa por permiso de uso de obras ejecutadas por el GAD Portoviejo para el despliegue de infraestructura para cableado soterrado para la prestación de servicios de telecomunicaciones, audio y video por suscripción, el uso de las obras ejecutadas por el GAD Portoviejo para el despliegue de infraestructura para cableado soterrado

Art. 563.- Sujeto activo.- Constituye sujeto activo el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Portoviejo.

Art. 564.- Sujeto pasivo.- Las personas naturales o jurídicas que ocupen el espacio público y privado del Cantón Portoviejo, para la instalación o construcción de infraestructura de telecomunicaciones, audio y video por suscripción; y/o, utilicen la infraestructura para cableado soterrado construida por el GAD Portoviejo.

Art. 565.- Base imponible.- La base imponible para el pago de las tasas antes indicadas, serán las siguientes:

1.- Por la ocupación del espacio público y privado dentro del Cantón Portoviejo para la instalación o construcción de infraestructura para la prestación de servicios de telecomunicaciones, audio y video por suscripción: por cada infraestructura utilizada o instalada para redes de telecomunicaciones en espacios públicos o privados de zonas urbanas o rurales del Cantón y otras, pagaron por una sola vez un valor correspondiente al 2% del costo total de la instalación o construcción, valor que no podrá exceder de 10 salarios básicos unificados - SBU. Para el caso de infraestructura, cuyo costo sea menor a 42 salarios básicos unificados, pagaron por una sola vez el 4% del costo total de la instalación o construcción, valor que no podría exceder de 2 salarios básicos unificados.

Para el cálculo de esta tasa, el interesado deberá presentar el presupuesto total de la infraestructura a instalarse, debiendo cancelarla al día siguiente de su emisión.

2. por el uso de obras ejecutadas por el GAD Portoviejo para el despliegue de infraestructura para cableado soterrado para la prestación de servicios de telecomunicaciones, audio y video por suscripción, pagarán anualmente al GAD Municipal del Cantón Portoviejo la tasa de USS 0.05 por metro de cable que no podrá exceder de 2 SBU al año.

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309

www.portoviejo.gob.ec

El pago correspondiente a la tasa por uso del despliegue de infraestructura para cableado soterrado deberá ser liquidada anualmente en base a la última información que reposa en el catastro municipal al 31 de diciembre del año inmediato anterior al pago, que será durante el mes de enero de cada año

En caso de retiro o incremento del cableado, se deberá informar al GAD Portoviejo a efectos de actualizar el catastro, sin perjuicio de las inspecciones periódicas que se realicen al respecto.

SECCIÓN IV
DE LAS INFRACCIONES Y SANCIONES

Art. 566.-Infracciones y sanciones.- Se prohíbe la implantación de infraestructura fija de soporte de antena e infraestructura relacionada con el servicio comercial relacionado, que no cuente con el permiso de instalación o construcción de infraestructura de telecomunicaciones, audio y video por suscripción.

Si la persona natural o empresa privada no gestiona su permiso de instalación o construcción de infraestructura de telecomunicaciones, audio y video por suscripción y se encuentra funcionando, sin perjuicio de la tasa generada por la ocupación del espacio público, el GAD Portoviejo tendrá la facultad de multar con un valor equivalente a tres salarios básicos unificados, pudiendo además ordenar de manera inmediata la desinstalación de la infraestructura sin el permiso respectivo.

No se podrá utilizar infraestructura para cableado aéreo en las zonas que cuentan con infraestructura para cableado soterrado, en caso de verificarse este uso, el GAD Portoviejo tendrá la facultad de multar con un valor equivalente a diez salarios básicos unificados, pudiendo además ordenar de manera inmediata la desinstalación de la infraestructura antes indicada.

En caso de no procederse a la desocupación en el plazo de quince días, el GAD Portoviejo procederá a la desinstalación de la estructura o materiales a costa del infractor. Los valores en que incurra la administración municipal podrán ser cobrado al infractor vía coactiva más los intereses legales correspondientes.

Cualquier instalación o construcción de infraestructura de telecomunicaciones, audio y video por suscripción irregular que sea detectada por inspección o a través de denuncia, será objeto de investigación y sanción según el caso.

Se impondrá una multa equivalente a 20 salarios básicos unificados del trabajador en general del sector privado, al prestador del servicio comercial que impida u obstruya la inspección a cualquier estación radioeléctrica fija que deba realizar un funcionario municipal habilitado. si la instalación cuenta con el permiso respectivo, pero incumple algunas de las disposiciones de la presente ordenanza, la autoridad municipal

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309

www.portoviejo.gob.ec

correspondiente impondrá al prestador del servicio comercial una multa equivalente a 50 salarios básicos unificados y procederá a notificar al titular en su domicilio, ordenando que se realicen los correctivos necesarios en el término de 30 días; en caso de incumplimiento se revocara el permiso y se procederá al desmontaje del elemento o equipo a costa del infractor. Los valores por gastos incurridos para el desmontaje podrán ser cobrados al infractor por la vía coactiva más los intereses legales correspondientes.

En caso de detectarse redes o material eléctrico de telecomunicaciones, cableado o red de cualquier tipo sin utilizarse, el GAD Portoviejo cobrará una multa equivalente a cinco salarios básicos unificados; se procederá además, de manera inmediata a comunicar a él y a los responsables a fin de que proceda inmediatamente a su desocupación. En caso de no procederse a la desocupación en el término otorgado, mismo que no podrá superar los quince días, el GAD Portoviejo procederá al desmontaje o desocupación de la estructura o materiales a costa del infractor. Los valores incurridos por la administración municipal podrán ser cobrados por la vía coactiva más los intereses legales correspondientes.

Si se produce algún accidente o siniestro no previsto que afecte a terceros que sea imputable al prestador del servicio comercial, se hará efectiva la póliza. Además el prestador del servicio comercial deberá cubrir el costo de los desperfectos o daños que se ocasionen y que no fueren cubiertos por la póliza y pagaría una multa equivalente a veinte salarios básicos unificados del trabajador en general del sector privado.

Quienes no repongan la infraestructura vial o peatonal pública intervenida a su estado original, o los urbanizadores y constructores que incumplan con las obligaciones establecidas en la presente ordenanza, serán sancionados de conformidad con la ley y las ordenanzas vigentes. Las sanciones estipuladas serán aplicadas tanto para el sector privado, publico, personas naturales como otros entes responsables.

Art. 567.- Todas las denuncias, infracciones y sanciones serán procesadas y ejecutadas por las direcciones municipales correspondientes.

Las obligaciones establecidas en el presente capítulo no excluyen ni se oponen a aquellas contenidas en la legislación destinada a la defensa del consumidor, protección del ambiente y demás normativas relacionadas.

Nota:
Capitulo No Numerado Con Artículos No Numerados Agregados Por El Artículo 37 De La Ordenanza Que Contiene La Segunda Reforma A La Ordenanza Que Regula La Ocupación Del Espacio Público En El Cantón Portoviejo (2016-11-18)

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309
www.portoviejo.gob.ec

SECCIÓN V
OTRAS FORMAS DE OCUPACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO

Parágrafo I
DEL ESPACIO PÚBLICO Y LOS ANIMALES

Art. 568.- Movilización y abandono de animales.- Se prohíbe movilizar o abandonar animales en el espacio público. Los perros y gatos podrán hacerlo con sus respectivas correas, y su propietario o quien está al cuidado de los mismos será responsable de recoger los desechos biológicos que estos dejen en el espacio público. Quienes incumplan lo antes señalado serán multados con el 10% de un SBU. Por cada reincidencia, se sancionará con el doble de la multa aplicada anteriormente. En el caso de animales abandonados en el espacio público, se adoptarán las medidas prescritas en la ordenanza correspondiente a la materia.

Se exceptúa de lo señalado en este artículo, cabalgatas o cualquier otro evento en el que participen animales, previo al respectivo permiso municipal y siempre que cumplan con la recolección de los desechos biológicos de sus animales. De realizarse estos eventos sin contar con el respectivo permiso otorgado por la Dirección de Avalúos, Ordenamiento Territorial y Gestión del Suelo, o quien haga sus veces, o no cumplir con la recolección de los desechos biológicos de sus animales, los organizadores o propietarios de estos, serán sancionados con una multa de 1 SBU.

Nota:
Articulo Sustituido Por El Artículo 24 De La Ordenanza Que Contiene La Segunda Reforma A La Ordenanza Que Regula La Ocupación Del Espacio Público En El Cantón Portoviejo (2016-11-18)

Art. 569.- De los animales muertos.- Todo animal muerto encontrado en el espacio público será recogido e incinerado de inmediato por la Dirección de Higiene y Aseo del GAD Portoviejo, en el lugar que se fije para tal efecto.

Art. 570.- De la prohibición de vender animales en el espacio público.- Está totalmente prohibido vender animales (perros, gatos, aves de corral u otros) en el espacio público. Quien incumpla esta disposición será sancionado con una multa del 50% de un (1) SBU. En caso de reincidencia se duplicará el monto de la multa.

Parágrafo II
DE LA OCUPACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO PARA ACTIVIDADES CULTURALES, DESFILES, JUEGOS MECÁNICOS Y CIRCOS

Art. 571.- Actividades Culturales.- Las actividades culturales se realizaron en las zonas previamente planificadas por el GAD Portoviejo para el desarrollo exclusivo de las mismas, para lo cual el interesado podrá solicitar el respectivo permiso temporal de ocupación del espacio público, que será otorgado por la Dirección de Avalúos,

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309
www.portoviejo.gob.ec

Ordenamiento Territorial y Gestión del Suelo, o quien haga sus veces, previo a su informe técnico de viabilidad de uso de suelo.

Quienes infrinjan esta disposición serán retirados de manera inmediata por miembros de la policía municipal, con el apoyo de la fuerza pública de ser necesario; además se les impondrá la multa de 1 SBU.

Nota:
Articulo Sustituido Por El Artículo 25 De La Ordenanza Que Contiene La Segunda Reforma A La Ordenanza Que Regula La Ocupación Del Espacio Público En El Cantón Portoviejo (2016-11-18)

Art. 572.- Circos, juegos mecánicos y otros.- Se prohíbe ocupar el espacio público para la instalación de circos, juegos mecánicos o similares sin el permiso respectivo. Quien contravenga esta disposición será sancionado con una multa equivalente al valor del permiso que debió haber cancelado, sin perjuicio de que la autoridad municipal correspondiente ordene la clausura inmediata del evento hasta que el interesado presente el referido permiso.

El GAD Portoviejo, a través de la Dirección de Control y Gestión Territorial, o quien haga sus veces, y previo a su informe técnico de viabilidad de uso de suelo, otorgará al solicitante el permiso de ocupación del espacio público para la instalación de circos, juegos mecánicos o similares en lugares planificados exclusivamente para este tipo de eventos, el que tendrá una duración máxima de 30 días, y su valor será calculado sin incluir las áreas de circulación en virtud de los metros cuadrados ocupados por los juegos, por et 0.5% de un SBU. Para lo cual el solicitante del permiso deberá entregar un listado de los juegos a instalar y el espacio en metros cuadrados que ocupa cada uno de estos, totalizando los metros cuadrados por todos los juegos.

De verificar que la información entregada sobre los juegos es falsa, se cobrara la diferencia encontrada de acuerdo a la inspección, con un porcentaje adicional del 7O%.

En el caso de que estas actividades en el espacio público afecten la libre circulación, la obstrucción u ocupación de otros espacios públicos o privados, el aseo del sector o causen otros perjuicios, el solicitante asumirá el monto total del daño de acuerdo al informe presentado por la Dirección de Gestión y Control Territorial, o quien haga sus veces.

Nota:
Articulo Sustituido Por El Artículo 26 De La Ordenanza Que Contiene La Segunda Reforma A La Ordenanza Que Regula La ocupación Del Espacio Público En El Cantón Portoviejo (2016-11-18)

Art. 573.- De los vehículos denominados gusanitos que circulan en el centro de Portoviejo y en las parroquias urbanas y rurales.- Para la circulación del vehículo comúnmente llamado “gusanito” será necesario obtener el correspondiente permiso otorgado por la EPM PORTOVIAL, previo a la presentación del plan de contingencia aprobado por la Secretaría Nacional de Riesgos. El solicitante estará obligado a respetar las rutas de circulación trazadas por la EPM PORTOVIAL en la planificación que haya realizado para el efecto.

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309
www.portoviejo.gob.ec

Quien incumpla esta disposición será sancionado con una multa de 10% de un (1) SBU a cinco (5) SBU, de acuerdo al grado de inobservancia y la gravedad de la infracción.

Art. 574.- De los permisos para desfiles y otros eventos.- Todo desfile que se organice en este Cantón, por cualquier motivo festivo, cívico, institucional, deportivo, cultural o social deberá contar con el respectivo permiso municipal, el cual será solicitado al menos con quince días hábiles de anticipación al evento

La Dirección Avalúos, Ordenamiento Territorial y Gestión del Suelo, o quien haga sus de veces, previo al otorgamiento del respectivo permiso temporal de ocupación del espacio público, emitirá el informe técnico de viabilidad de uso de suelo y además requerirá el informe técnico de EPM_PORTOVIAL que avale el croquis del recorrido. Se deberá tomar en cuenta que el desfile o evento se realizará en vías que tengan poca congestión vehicular.

El GAD Portoviejo está obligado a emitir boletines de prensa que adviertan al público sobre los permisos concedidos, a fin de evitar molestias al tránsito peatonal y vehicular. En caso de que la emisión de los boletines signifique un costo económico, estos valores deberán ser cancelados por el o los solicitantes.

Nota:
Articulo Sustituido Por El Artículo 27 De La Ordenanza Que Contiene La Segunda Reforma A La Ordenanza Que Regula La ocupación Del Espacio Público En El Cantón Portoviejo (2016-11-18)

Parágrafo III
OTRAS FORMAS DE OCUPACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO

Art. 575.- Necesidades Corporales en el espacio público.- Queda absolutamente prohibido satisfacer las necesidades corporales en el espacio público y se considera un agravante cuando esta acción atenta al decoro y al respeto que se debe a los ciudadanos. Esta infracción será sancionada con una multa del 10% de un (1) SBU a cinco (5) SBU, de acuerdo al grado de inobservancia y la gravedad de la infracción.

Art. 576.- Acondicionadores de aire.- Está terminantemente prohibido instalar acondicionadores de aire en las fachadas y portales de las edificaciones que obstaculicen o afecten a los peatones y/o evacuar los residuos líquidos hacia el espacio público.

La contravención a lo dispuesto en este artículo causará una multa del 10% de un (1) SBU a cinco (5) SBU, de acuerdo al grado de inobservancia y la gravedad de la infracción.

Art. 577.- Ubicación de jardineras.- Queda terminantemente prohibido obstruir el espacio público con la ubicación de jardineras movibles y/o fijas. Única y exclusivamente el GAD Portoviejo construirá o ubicará jardineras o plantas en los espacios públicos que cuenten con las condiciones para hacerlo, de acuerdo con la planificación de la ciudad.

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309
www.portoviejo.gob.ec

En espacios públicos que reúnan las condiciones necesarias, los ciudadanos podrán solicitar al GAD Portoviejo la ubicación de jardineras, previo informe técnico de la Dirección de Gestión y Control Territorial o quien haga sus veces.

Las macetas ornamentales situadas en balcones y ventanas, deberán ofrecer las debidas seguridades y no podrán causar molestias a los vecinos o peligro a los peatones por causa de caída, riego, poda, entre otros.

La infracción a esta disposición será sancionada con una multa del 10% de un (1) SBU a cinco (5) SBU, de acuerdo al grado de inobservancia y la gravedad de la infracción.

Art. 578.- Obligación de cuidar plantas y/o jardineras.- Los ciudadanos tienen la obligación de cuidar y mantener las plantas o jardineras que el GAD Portoviejo siembre o ubique en el espacio público. Caso contrario, el responsable del daño o deterioro de las mismas, será sancionado con una multa del 10% de un (1) SBU a cinco (5) SBU, de acuerdo al grado de inobservancia y la gravedad de la infracción y la reposición de la planta o jardinera. Se presumen responsables directos del mantenimiento y buen estado de las plantas y/o jardineras, a los propietarios de los predios colindantes a las mismas.

Art. 579.- Uso de parlantes o amplificadores.- Queda terminantemente prohibida la ubicación de parlantes o amplificadores en el espacio público, que obstruyan el libre paso peatonal o vehicular. Quien infrinja esta norma será sancionado con el 10% de un (1) SBU a cinco (5) SBU, de acuerdo al grado de inobservancia y la gravedad de la infracción. La autoridad juzgadora municipal correspondiente podrá adoptar medidas cautelares de naturaleza real, tal como lo dispone el COOTAD.

Art. 580.- De los juegos de azar y consumo de bebidas alcohólicas en el espacio público.- Quedan terminantemente prohibidos los juegos de azar en el espacio público, a excepción de los lugares planificados por el GAD Portoviejo exclusivamente para dichos fines.

De igual manera, está prohibido el consumo de bebidas alcohólicas en el espacio público.

La infracción a lo dispuesto anteriormente causará una multa del 10% de un (1) SBU a cinco (5) SBU, de acuerdo al grado de inobservancia y la gravedad de la infracción, impuesta al/los organizador/es de los juegos de azar en el primer caso, y a quienes se encuentren libando en el espacio público en el segundo caso.

Art. 581.- Prohibición de trabajos de mecánica artesanal en el espacio público.- Está prohibido ocupar el espacio público para trabajos de soldadura eléctrica o autógena, vulcanizado, pintura al soplete, u otros trabajos mecánicos similares.

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309

www.portoviejo.gob.ec

Los talleres de cualquier tipo no podrán verter aceites, grasas, pinturas o residuos hacia el espacio público, ni utilizar sus alcantarillas como medio de evacuación sin haber tratado previamente los mismos, instalado las debidas trampas de grasa y adoptado las demás medidas no contaminantes.

La multa por contravenir esta disposición será del 10% de un (1) SBU a cinco (5) SBU, dependiendo del grado de inobservancia y la gravedad de la infracción. A los propietarios, arrendatarios o administradores de los establecimientos que sigan incumpliendo lo señalado en los párrafos primero y segundo, se les aplicará la clausura provisional del local por el plazo de 8 días. En caso de reincidencia, se procederá a la clausura definitiva del local. Si el infractor no cuenta con un local de trabajo, la reincidencia será sancionado con el doble de la multa impuesta por primera vez, y se aplicará el decomiso para garantizar el pago de la misma, tal como lo señala el COOTAD.

De comprobarse la existencia de daños al espacio público, incluida la infraestructura básica, imputables al infractor (dueño, arrendatario, administrador del local, u ocupante del espacio público), estará obligado a resarcir el perjuicio causado, previo informe técnico de la dirección municipal correspondiente, la que evaluará y cuantificará el daño, que podrá ser cobrado a través de la acción coactiva.

Art. 582.- De los negocios que producen aglomeración de clientes, obstaculización del tránsito y/o perturbación a la ciudadanía.- Los negocios que por su naturaleza generen aglomeración de sus clientes, obstaculización del tránsito peatonal o vehicular, u otra clase de perturbación a la ciudadanía, a cualquier hora del día, o negocios cuya actividad derive en situaciones proclives al desaseo, desorden, desmanes, deberán tomar las medidas adecuadas para evitar tales efectos y, en caso de no lograr controlarlos, sus propietarios, arrendatarios o administradores, están obligados a trasladar sus instalaciones a lugares adecuados para su tipo de negocio con la finalidad de eliminar la afectación causada a la colectividad.

La autoridad juzgadora municipal correspondiente, de oficio o a través de denuncias de los ciudadanos afectados, fundamentada en el informe de la respectiva dirección municipal, notificará al/los infractor/es con las medidas correctivas a adoptar para frenar la afectación cometida. Dichas medidas deberán ser aplicadas por el/los responsable/s en un plazo no mayor a 60 días.

Si una vez transcurrido el plazo mencionado anteriormente, no se hubiera adoptado las medidas notificadas, o si éstas no fueran suficientes para contrarrestar los efectos causados, el/los responsable/s tendrán la obligación de reubicar sus negocios en un plazo no mayor a 90 días contados a partir de la notificación por la cual se ordene dicha reubicación.

El retraso en la reubicación del local o en la adopción de las medidas pertinentes, a partir de la notificación de la resolución administrativa, causará una multa del 10% de

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309

www.portoviejo.gob.ec

un (1) SBU hasta cinco (5) SBU, por cada mes de retraso, dependiendo del grado de inobservancia y la gravedad de la infracción. Si luego de seis meses de pagar la multa antes indicada, el infractor no hubiere procedido a la reubicación de local o adoptado las medidas ordenadas por la autoridad juzgadora municipal, ésta procederá a la clausura definitiva del mismo.

Art. 583.- Cajeros automáticos y ventanillas de servicios.-Constituye ocupación del espacio público la atención a clientes mediante cajeros automáticos o ventanillas situadas hacia los portales o veredas, de tal manera que la aglomeración del público que atraiga este tipo de servicios, impida el libre tránsito de los peatones.

Dichos cajeros o ventanillas serán retirados hacia el interior del establecimiento, en forma adecuada y cómoda para recibir a sus clientes. En caso de recepción o retiro de mercancías, el establecimiento deberá procurar el espacio interior suficiente para que su clientela pueda manejarlas. De igual manera, los clientes podrán acceder a los servicios higiénicos de tales establecimientos cuando fuese necesario.

El representante legal, gerente, director, presidente o encargado del establecimiento, entidad del sistema financiero público o privado, o local comercial que incumpla con esta disposición, será sancionado con una multa del 10% de un (1) SBU a cinco (5) SBU, dependiendo del grado de inobservancia y la gravedad de la infracción. En caso de reincidencia, el infractor será sancionado con el doble de la multa anterior, sin perjuicio de la clausura temporal o definitiva del establecimiento.

Art. 584.- De la prohibición de cerrar el espacio público y de su uso sin permiso.- Quien utilice o cierre el espacio público sin el respectivo permiso municipal será sancionado con una multa de 1 SBU, que será impuesta a la persona natural, o representante de la empresa o institución pública o privada responsable del cierre. La autoridad municipal correspondiente ordenara inmediatamente la apertura del espacio público y el correspondiente desalojo de ser el caso.

El GAD Portoviejo pondrá a disposición de la colectividad lugares aptos para la realización de cualquier tipo de eventos, que podrán ser utilizados previo el permiso correspondiente, otorgado por la Dirección de Avalúos, Ordenamiento Territorial y Gestión del Suelo o quien haga sus veces. Quien no solicite dicho permiso será sancionado con la misma multa determinada en el inciso anterior

Nota:
Articulo Sustituido Por El Artículo 28 De La Ordenanza Que Contiene La Segunda Reforma A La Ordenanza Que Regula La ocupación Del Espacio Público En El Cantón Portoviejo (2016-11-18)

Art. 585.- De la obstrucción indebida del espacio público con automotores, maquinarias, bienes, estructuras metálicas, u otros materiales.- Quien abandone indebidamente en el espacio público cualquiera de los elementos antes referidos y éstos causen obstrucción, congestionamiento o impidan la libre circulación peatonal o vehicular, será sancionado con una multa del 10% de un (1) SBU a cinco (5) SBU,

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309
www.portoviejo.gob.ec

según la gravedad de la infracción y el grado de inobservancia, debiendo además retirar inmediatamente dicho bien u objeto del espacio público.

Art. 586.- Prohibición de ocupar el espacio público con carpas o estructuras metálicas.- Se prohíbe ubicar carpas o estructuras metálicas o análogas en el espacio público cuya finalidad sea pernoctar, realizar bailes, bingos, rifas, velaciones, u otras actividades parecidas, necesidades biológicas, actos inmorales o ilícitos; quien incumpla esta disposición será sancionado con una multa de 1 SBU, sin perjuicio de que la autoridad municipal correspondiente adopte las medidas cautelares del caso

Nota:
Articulo Sustituido Por El Artículo 29 De La Ordenanza Que Contiene La Segunda Reforma A La Ordenanza Que Regula La ocupación Del Espacio Público En El Cantón Portoviejo (2016-11-18)

Art. 587.-Ocupación de espacios en cementerios.- Todas las áreas de terreno que el GAD Portoviejo haya destinado para cementerios municipales tanto en la ciudad como en las parroquias rurales del cantón, deberán ser debidamente planificadas tomando en cuenta lotes de uno (1) por dos y medio (2.50) metros, área que deberá ser ocupada con el respectivo permiso, para lo cual se establecen las siguientes tarifas:

En los cementerios municipales de la ciudad de Portoviejo, el solicitante pagará para otorgarle el permiso de ocupación una tarifa única del 5% de un (1) SBU por cada lote y cuerpo de bóveda; y, en las parroquias rurales se pagará el 2.5% de un (1) SBU. Por cualquier permiso adicional requerido en el espacio de ocupación otorgado, el solicitante pagará el 50% de la tarifa establecida en este artículo.

Para ser beneficiario del permiso de ocupación de un lote de terreno en el cementerio, el interesado deberá presentar una solicitud dirigida a PORTO PARQUES, empresa que asignará el número de lote, cuerpo de bóveda, piso o nivel y emitirá la autorización, previo a lo cual el interesado deberá depositar en la Tesorería Municipal el valor correspondiente; debiendo, en coordinación con la Dirección de Información, Avalúos y Catastros realizar el respectivo registro en el sistema catastral municipal, para lo cual se realizará el respectivo análisis para asignar claves catastrales para cada panteón, columbarios (sepulcros colectivos), bóvedas, nichos, osarios, cinerarios, sepulturas y mausoleos. También se encargará de autorizar el permiso de construcción de las bóvedas, sepulcros, nichos, osarios, el mismo que deberá tener características constructivas similares a las bóvedas contiguas para guardar la estructura arquitectónica planificada, deberá respetar líneas de fábrica y cumplir con el máximo de cinco (5) cuerpos establecidos hacia arriba en un espacio de uno (1) por dos y medio (2.50) metros.

Nota:
Artículo modificado según Ordenanza Reformatoria a la Ordenanza que Regula la Ocupación del Espacio Público en el Cantón Portoviejo, sancionada el 09/03/2015.

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309

www.portoviejo.gob.ec

SECCIÓN VI
PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO E IMPOSICIÓN DE SANCIONES

Art. 588.- Potestad para el otorgamiento de permisos.- La dirección o empresa municipal que tenga la potestad para otorgar permisos de ocupación del espacio público, de acuerdo a lo dispuesto en este Título, deberá apegarse a la planificación del GAD Portoviejo para tales fines. Es decir, única y exclusivamente podrá otorgar permisos sobre zonas permitidas en la planificación para la ocupación del espacio público, según el tipo de actividad. La contravención de lo aquí dispuesto, causará la inmediata apertura de sumario administrativo al funcionario que hubiere otorgado el permiso.

Art. 589.- De la solicitud para la concesión de los permisos.- Los permisos de ocupación del espacio público que se ajusten a las zonas planificadas por el GAD Portoviejo, serán otorgados previa solicitud en formulario simple emitido por esta Institución. Estas solicitudes serán aceptadas o negadas por el director municipal correspondiente de acuerdo con los criterios técnicos emitidos por la Dirección de Gestión y Control Territorial, o quien haga sus veces.

Es responsabilidad del director o empresa municipal respectivos, verificar que se cumplan las disposiciones de esta Ordenanza debiendo precautelar que existan criterios técnicos, base esencial para conferir los permisos en el espacio público.

En caso de que el director o empresa municipal no concuerde con el criterio expuesto en el informe técnico, por no apegarse a la planificación del GAD Portoviejo para la ocupación del espacio público, ni a lo consignado en esta Ordenanza y otras normas relacionadas, podrá negar el permiso fundamentándose debidamente, y deberá obligatoriamente informar a la autoridad municipal correspondiente para que proceda a la investigación del funcionario que emitió el criterio técnico objetado.

Las solicitudes rechazadas serán comunicadas por escrito al peticionario. Las solicitudes aceptadas causarán avisos de pago para el interesado y para la Dirección Financiera. Sólo la cancelación de los valores respectivos perfeccionará el otorgamiento del permiso.

Art. 590.- De las tarifas para parroquias rurales del cantón.- Todas las tarifas establecidas en el presente Título, se reducirán en un 50% en las parroquias rurales del cantón.

Art. 591.- De la impugnación.- Quien se considere afectado por las sanciones impuestas por la autoridad juzgadora municipal correspondiente, tanto por el acto realizado como por el monto de la multa, tendrá derecho a impugnar dicha resolución ante el organismo competente municipal en un plazo máximo de 5 días, contados a partir de la notificación de la sanción. El procedimiento interno para resolver estas impugnaciones será el fijado en el correspondiente reglamento a esta Ordenanza.

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309
www.portoviejo.gob.ec

Art. 592.- Del pago de las multas.- De no producirse el pago de las multas que se impongan por incumplir lo dispuesto en este Título en el plazo de 20 días contados a partir de su notificación, éstas serán enviadas al Departamento de Rentas Municipal para que emita el correspondiente título de crédito.

De no cancelarse el título de crédito correspondiente, se procederá a su cobro mediante la vía coactiva.

CAPÍTULO IV
DEL USO DE LOS ESPACIOS PÚBLICOS DEL CANTÓN PORTOVIEJO EN CUANTO A LA COMPRA, VENTA, ENTREGA GRATUITA Y CONSUMO DE BEBIDAS ALCOHOLICAS

Ref.: ORDENANZA QUE REGULA EL USO DE LOS ESPACIOS PÚBLICOS DEL CANTÓN PORTOVIEJO EN CUANTO A LA COMPRA, VENTA, ENTREGA GRATUITA Y CONSUMO DE BEBIDAS ALCOHOLICAS (2015-08-13)

SECCIÓN I
DEL ÁMBITO, PRINCIPIOS, OBJETO

Art. 593.- Ámbito de Aplicación.- Esta Ordenanza establece la regulación, los mecanismos de control, las sanciones correspondientes, así como el procedimiento, para las personas, naturales o jurídicas, que compren, vendan, permuten, entreguen de forma gratuita y para aquellas personas que consuman bebidas alcohólicas en los espacios públicos del cantón Portoviejo.

Art. 594.- Principios.- Se rige por lo principios de solidaridad, legalidad, proporcionalidad, celeridad, coordinación, buena administración, eficiencia, eficacia, seguridad ciudadana, convivencia pacífica y armónica.

Art. 595.- Objeto.- Regular el uso indebido de espacio público en cuanto a la compra, venta, permuta, entrega gratuita y consumo de bebidas alcohólicas en el espacio público del cantón Portoviejo.

Art. 596.- De los espacios públicos.- Para efectos de la presente ordenanza se considerarán como espacios públicos:

a) Las calles; avenidas, puentes, pasajes y demás vías de comunicación y circulación;
b) Las plazas, parques y demás espacios destinados a la recreación u ornato público y promoción turística;

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309
www.portoviejo.gob.ec

c) Las aceras que formen parte integrante de las calles y plazas y demás elementos y superficies accesorios de las vías de comunicación;
d) Canchas, mercados, escenarios deportivos y conchas acústicas;
e) Márgenes del río y quebradas.

SECCIÓN II
PROBICIÓN, INFRACCIONES Y AUTORIZACIÓN

Art. 597.- Prohibición.- Expresamente se prohíbe la compra, venta, entrega gratuita y consumo de bebidas alcohólicas en los espacios públicos determinados en la presente ordenanza, esta prohibición se incluye en los vehículos motorizados y no motorizados que se encuentren en el espacio público.

Art. 598.- Infracciones.- Se considera como infracción administrativa el uso indebido del espacio público en los siguientes casos:

a. La compra y venta de bebidas alcohólicas en cualquiera de los espacios públicos del cantón; determinados en el artículo referente "de los espacios públicos" de esta Ordenanza.
b. La entrega de forma gratuita de bebidas alcohólicas en cualquiera de los espacios públicos del cantón, determinados en el artículo referente "de los espacios públicos" de esta Ordenanza.
c. El consumo de bebidas alcohólicas en cualquiera de los espacios públicos del cantón, determinados en el artículo referente "de los espacios públicos" de esta Ordenanza.

Art. 599.- De las fiestas tradicionales.- En las fiestas de celebración por la fundación e independencia del cantón Portoviejo; en las fiestas de parroquialización y patronales en la zona rural, se podrá otorgar autorización por parte del GAD cantonal para el expendio y consumo de bebidas alcohólicas en el espacio público previo la presentación de los siguientes requisitos:

a) Solicitud para la autorización en el cual se determinará con precisión los datos del evento y el responsable de la organización debidamente firmada.
b) Certificación del GAD Parroquial que determine que el evento es parte de la tradición y cultura de ese territorio.
c) Plan de Contingencia para el evento aprobado por la Secretaria Nacional de Gestión de Riesgos.
d) De existir publicidad para el evento, se deberá incluir en la misma, mensajes que promuevan el respeto al espacio público; y advertencias sobre las consecuencias del excesivo consumo de bebidas alcohólicas.

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309
www.portoviejo.gob.ec

e) Los demás requisitos que determine la legislación municipal vigente para la realización de eventos públicos.

SECCIÓN III
DE LAS SANCIONES

Art. 600.- Sanción para la compra, venta y entrega gratuita de bebidas alcohólicas en el espacio público.- Será sancionado con una multa equivalente al 50% de una remuneración básica unificada, y el decomiso del producto a la persona natural o jurídica, que compre, venda, permuta o entregue gratuitamente bebidas alcohólicas, en los bienes de uso público determinados en la presente ordenanza.

Art. 601.- Sanción para la distribución de bebidas alcohólicas en el espacio público.- Será sancionado con multa equivalente a una remuneración básica unificada y al decomiso del producto a la persona natural o jurídica que distribuya bebidas alcohólicas al por mayor en los espacios públicos.

Art. 602.- Sanciones para el consumo de bebidas alcohólicas.- Será sancionado con multa del 50% de la remuneración básica unificada la persona natural que consuma bebidas alcohólicas, en los espacios públicos. En caso de reincidencia, será sancionado con una multa de una remuneración básica unificada y en el caso de adolescentes los mismos serán puestos a órdenes de la DINAPEN, para el procedimiento correspondiente.

Art. 603.- Multas.- Las multas que por concepto de las sanciones señaladas en esta normativa deberán ser canceladas en la Tesorería Municipal e el plazo de 30 días contados a partir de su notificación.

SECCIÓN IV
DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO SANCIONADOR

Art. 604.- De la coordinación interinstitucional para el control.- La Autoridad de Control Municipal, de conformidad con lo dispuesto en el inciso final del artículo 163 de la Constitución de la República coordinará acciones con la Policía Nacional, para supervisar el adecuado uso del espacio público de acuerdo a los fines d esta ordenanza, retiro de bebidas alcohólicas de consumo, de venta o de entrega gratuita que contravengan las disposiciones constantes en este instrumento legal.

La Autoridad de Control Municipal deberá coordinar también con Agentes Civiles de Tránsito, Intendencia General de Policía, Ministerio de Salud y otras instituciones en aras de cumplir eficazmente el control.

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309
www.portoviejo.gob.ec

Art. 605.- Destino de los Decomisos.- Las bebidas alcohólicas decomisadas y luego del pronunciamiento expreso por parte del funcionario (a) municipal encargado del procedimiento administrativo sancionador correspondiente en su resolución ordenará la destrucción de las mismas, para lo cual se coordinará con las entidades ambientales y de sanidad del GAD Cantonal de Portoviejo, quienes levantarán un acta de destrucción.

Art. 606.- Destino de las multas.- Lo recaudado por concepto de multas que se impongan como resultado de aplicar las normas de esta ordenanza, serán destinadas a financiar acciones de educación y prevención en materia de seguridad y convivencia ciudadana, y para la correcta ejecución de la presente normativa.

Art. 607.- Coactiva.- Si la multa impuesta por las infracciones determinadas en la presente ordenanza no es cancelada en el plazo determinado, se procederá con la aplicación de la vía coactiva, según lo dispuesto en el artículo 350 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

SECCIÓN V
POLÍTICAS PÚBLICAS

Art. 608.- Políticas Públicas.- Con la finalidad de coadyuvar a la transformación de los patrones socioculturales que originan el excesivo consumo de alcohol que, a su vez, ocasionan las conductas no cívicas que se quieren erradicar, el GAD del cantón Portoviejo, debe implementar las siguientes políticas públicas:

a. Desarrollar t emprender programas de prevención sobre el consumo de bebidas alcohólicas niños, niñas y adolescentes en las unidades educativas del cantón Portoviejo, en coordinación con las autoridades desconcentradas pertinentes del Ministerio de Educación y del Consejo Nacional de protección de Derechos, así como otras instituciones de carácter público o privado.
b. Desarrollar y emprender foros con la ciudadanía sobre el respeto a los espacios públicos y el consumo responsable de bebidas alcohólicas en el cantón;
c. Promover una veeduría Ciudadana por el Buen Vivir del cantón Portoviejo que tenga como finalidad controlar y denunciar los hábitos ciudadanos relativos al consumo de bebidas alcohólicas en el espacio público; y la recuperación de las y los ciudadanos determinados como ebrios consuetudinarios.

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309

www.portoviejo.gob.ec

TÍTULO X
LA ORDENANZA QUE REGULA LA INSTALACIÓN DE MEDIOS PUBLICITARIOS Y PROPAGANDA ELECTORAL EN EI. ESPACIO PÚBLICO Y PRIVADO DEL CANTÓN PORTOVIEJO

NOTA: SE DEROGA LA ORDENANZA PARA LA INSTALACIÓN DE RÓTULOS PUBLICITARIOS EN EL CANTÓN PORTOVIEJO, APROBADA POR EL CONCEJO MUNICIPAL DE PORTOVIEJO LOS DÍAS 5 DE ENERO Y 4 DE SEPTIEMBRE DE 2006; LA CODIFICACIÓN DE LA ORDENANZA PARA LA INSTALACIÓN DE RÓTULOS PUBLICITARIOS EN EL CANTAN PORTOVIEJO, APROBADA POR EL CONCEJO MUNICIPAL DE PORTOVIEJO LOS DÍAS 30 DE JUNIO Y 28 DE JULIO DE 2009; LA ORDENANZA DE UTILIZACIÓN DE ESPACIOS PARA LA PROPAGANDA ELECTORAL, DISCUTIDA POR LA CORPORACIÓN MUNICIPAL EN DOS SESIONES DISTINTAS CELEBRADAS LOS DÍAS 24 DE OCTUBRE Y 11 DE NOVIEMBRE DE 1997, HABIENDO SIDO APROBADA DEFINITIVAMENTE EN LA ÚLTIMA DE LAS SESIONES NOMBRADAS, Y OTRAS QUE CONTRAVENGAN LO PRECEPTUADO EN LA PRESENTE ORDENANZA.(2016-12-08)

CAPÍTULO I
GENERALIDADES

Art. 609.-Competencia.- El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Portoviejo (GAD Portoviejo), es el órgano competente para ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón; y para el ejercicio de la misma, se contempla dentro de sus funciones la de crear, modificar, exonerar o suprimir mediante ordenanza, la tasa para regular y controlar el uso del espacio público cantonal, y de manera particular, el ejercicio de todo tipo de actividad que se desarrolle en 61, la colocación de publicidad, propaganda electoral, redes o señalización dentro de la circunscripción del cantón Portoviejo.

Art. 610.- Objeto.-El objeto de la presente ordenanza es regular y controlar el uso del espacio público y privado para la instalación y exhibición de medios publicitarios y propaganda electoral

Art. 611.- Ámbito de aplicación.- La presente Ordenanza rige para las personas naturales y jurídicas, nacionales y extranjeras, que instalen medios publicitarios y propaganda electoral en la circunscripción del cantan Portoviejo.-

CAPITULO II
DE LOS MEDIOS PUBLICITARIOS

Art. 612.- Medios publicitarios.-De acuerdo al tamaño, ubicación y características se determinan los siguientes medios publicitarios que se regulan en la presente Ordenanza**:**

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309
www.portoviejo.gob.ec

1.- Paleta:

Estructura que se puede ubicar en parterres centrales que tengan un ancho igual o mayor a 1,40 metros, excepto en zonas regeneradas que lo impida no en vías de alto impacto. Estará formado por un soporte de 2,20 metros de alto medidos desde el nivel del piso hincado en el eje central, el mismo que sostiene la publicidad de forma rectangular con dimensiones de 7,20 m. de ancho por 1,80 m. de altura, considerándose una misma tipología de diseño estructural para mantener la armonía en el espacio público.

El área de exposición fija es de 2.1.6 m2, debiendo usarse ambas caras.

En las zonas permitidas, a excepción de las áreas regeneradas que lo impidan o en vías de alto impacto, se podrá instalar varias de estas estructuras en un mismo parterre, siempre y cuando esté tenga el ancho recomendado, debiendo dejarse una distancia de 10 metros desde el borde extremo del parterre hasta la paleta, y las demás estructuras a intervalos de 30 metros entre ellas, en función de la longitud del parterre, previo informe de la Dirección de Avalúos, Ordenamiento Territorial y Gestión del Suelo o quien haga sus veces.

2.- Tótem:

Exhibidor publicitario que nace verticalmente desde su base. Los tótems pueden ser permanentes y no permanentes:

- Los permanentes estarán ubicados en espacios privados con el consentimiento previo de su propietario. - Los no permanentes podrán ubicarse en espacios privados con el consentimiento del propietario, y públicos como plazas y parques. Estos deberán estar conformados por materiales livianos que sean fácilmente desarmables y con estabilidad de manera que no permitan movimientos oscilatorios que puedan afectar a personas o bienes públicos o privados. En espacios públicos su instalación es de carácter temporal con una duración máxima de 30 días. - Los tótems no podrán exceder de 3 metros de alto y su base debe estar implantada en área menor o igual a 1 m2 de ancho.

3.- Valla instalada en propiedad privada con edificación terminada:

Formada por una estructura de 8 metros de base por 4 metros de altura, con un área de exposición fija de 32 metros cuadrados, puede tener dos caras, anclada a la edificación con un sistema de sujeción que no afecte la estabilidad de la misma.

La altura que alcance la estructura en conjunto con la edificación, no podrá exceder el límite establecido en las normas de edificación.

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309

www.portoviejo.gob.ec

Adicionalmente a los requisitos establecidos en esta ordenanza, para su instalación será indispensable la presentación de planos, cálculos estructurales, memoria técnica del rotulo publicitario a instalarse en la cual conste la firma de responsabilidad técnica de los profesionales especializados en la materia.

Las especificaciones técnicas para su implantación serán establecidas por la Dirección de Avalúos, Ordenamiento Territorial y Gestión del suelo, en base a la zonificación establecida por esta. Entre cada valla habrá una distancia mínima de quinientos (500) metros, y no debe rebasar la línea de construcción determinada para el predio en el que se ubique.

La instalación de este tipo de valla se realizará de tal forma que se preserven tuberías de drenaje, agua potable, redes eléctricas y no se afecte el derecho de vista de los vecinos más próximos.

4.- Valla instalada en propiedad privada sin edificación (solar vacío):

Formada por una estructura de 8 metros de base por 4 metros de altura, con un área de exposición fija de 32 metros cuadrados, puede tener dos caras, con un soporte de 10 metros de altura, medidos desde el nivel del suelo hasta el marco inferior del letrero, y debe estar centrado en relación al ancho del letrero.

Adicionalmente a los requisitos establecidos en esta ordenanza, para su instalación será indispensable la presentación de planos, cálculos estructurales, memoria técnica del rotulo publicitario a instalarse, en el cual conste la firma de responsabilidad técnica de los profesionales especializados en la materia.

Las especificaciones técnicas para su implantación serán establecidas por la Dirección de Avalúos, Ordenamiento Territorial y Gestión del suelo o quien haga sus veces, en base a la zonificación establecida por esta. Entre cada valla habrá una distancia mínima de quinientos (500) metros, y no debe superar la línea de construcción determinada para el predio en el que se ubique. Debe guardar retiros máximos del metro con respecto a 1os linderos latera les y posteriores.

La ubicación de las vallas se realizará de tal forma que se preserven tuberías de drenaje, agua potable, redes eléctricas, y no se afecte la propiedad ni el derecho de vista de los vecinos más próximos.

5.- Macro valla:

Estructura con un área de exposición de 40 m2 la cual puede tener dos caras. Tendrá un soporte de una altura máxima de 10 metros medidos desde el nivel del suelo hasta el marco del letrero.

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309

www.portoviejo.gob.ec

Adicionalmente a los requisitos establecidos en esta ordenanza, para su instalación será indispensable la presentación de planos, cálculos estructurales, memoria técnica del rotulo publicitario a instalarse, en la cual conste la firma de responsabilidad de un profesional en la materia.

Las especificaciones técnicas para su implantación serán establecidas por la Dirección de Avalúos, Ordenamiento Territorial y Gestión del Suelo o quien haga sus veces, en base a la zonificación establecida por esta. Entre cada macrovalla habrá una distancia mínima de quinientos (500) metros.

La ubicación de las macrovallas se realizará de tal forma que se preserven tuberías de drenaje, agua potable, redes eléctricas, y no se afecte la propiedad ni el derecho de vista de los vecinos más próximos.

Solo se permitirá la ubicación de macrovallas fuera del límite urbano del cantón y de las cabeceras parroquiales, en el espacio público o en propiedad privada con la autorización del propietario.

6.-Rotulo con sistema de aireación:

Exposición publicitaria en medio sintético expandible, basado en un sistema de aireación que puede adoptar diferentes formas.

Se podrían ubicar sin obstruir ingresos o salidas de edificios, viviendas, zonas de emergencia, espacio público, o afectar el libre tránsito peatonal o vehicular.

Se podrán instalar en predios privados que no tengan edificación. No se podrán instalar en predios con edificaciones terminadas o en proceso de construcción, o en vías de alto impacto.

Deben tener mecanismos de sujeción que eviten movimientos oscilatorios que puedan afectar a personas o bienes públicos o privados. No podrían contener gases inflamables.

Su instalación será de carácter temporal con una duración máxima de 30 días.

7.- Letreros: Solo se permitirán letreros en los soportales sobre la fachada de la planta baja de los edificios, cuando formen parte constitutiva del diseño de los mismos, en una proporción no mayor del 10% del total del frente de la fachada donde se ubique. En caso de ser arrendatario, se requerirá autorización del dueño del edificio o local, para la instalación del letrero.

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309

www.portoviejo.gob.ec

En caso de edificios esquineros, estos podrían tener un letrero por cada frente; no podrán exceder los límites de la fachada ni invadir o sobrepasar la zona correspondiente al coronamiento o remate del edificio.

Los letreros y su estructura no menoscabaran la composición arquitectónica de la fachada, no desdibujaran los perfiles del edificio, tampoco ocultarán balcones, ventanas, ni obstaculizarán áreas de ventilación e iluminación de locales.

En las culatas solo se permitirá la instalación del logotipo que identifique al edificio, el mismo que será sobrepuesto y no pintado sobre la superficie de la culata ni colgado.

En caso de que un establecimiento ocupe uno solo de varios locales en un edificio, el letrero quedaran comprendido dentro del mismo sin invadir las columnas o muros vecinos; en caso de que ocupe dos o más locales, el letrero quedará comprendido entre las columnas o muros extremos de estos sin invadir los vecinos.

Los letreros serán sobrepuestos a la superficie del establecimiento, ya sea en un solo elemento o en caracteres individuales. Su instalación será horizontal adosada a la fachada, quedando expresamente prohibida la instalación vertical en el soportal.

Tendrán una profundidad máxima de 0.25 m y la altura del letrero no será mayor de 1 metro. El borde inferior del letrero estará por encima del ingreso al establecimiento y se ubicará a una altura no menor a 2.50 m, medida a partir del nivel del piso terminado del interior del establecimiento.

Queda expresamente prohibido la instalación de letreros en las ventanas, columnas, pisos y tumbados de los soportales y culatas. Se prohíbe también el pintado de letreros directamente sobre las paredes, vigas, columnas y demás superficies de la fachada de la edificación.

Los letreros en cerramientos se podrían colocar en zonas planificadas y autorizadas por la Dirección de Avalúos, ordenamiento Territorial y Gestión del suelo o quien haga sus veces, para lo cual se deberá presentar el respectivo diseño.

8.- Medio video gráfico o de proyección:

Exposición publicitaria proyectada sobre una pantalla especial para el efecto, o sobre la fachada lateral de una edificación, en cuyo caso se deberá obtener autorización de su propietario.

Al utilizar una pantalla de proyección, esta solo podría ubicarse en espacios públicos cómo plazas o parques. Por ningún concepto se podrá instalar sobre avenidas, calles o

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309

www.portoviejo.gob.ec

espacios públicos donde se pueda afectar la concentración de los conductores o el libre tránsito vehicular o peatonal.

El tamaño de la pantalla de proyección o la superficie de la exposición, no podrá exceder de 4 metros cuadrados.

Las proyecciones sobre la pared o sobre pantallas especiales no podrán tener sistemas de audio.

En el caso del uso de iluminación LED, se podrán colocar en sitios estratégicos planificados por el GAD Portoviejo, considerando lo siguiente:

- Se instalarán en edificaciones de tal manera que no rebase la línea de construcción determinada para dicha edificación;
- No afectarán la contaminación visual;
- Tendrán una altura no menor a 8 metros a partir del nivel de la acera;
- Tendrán una distancia mínima de mil (1000) metros de radio entre pantallas;
- Graduaran automáticamente su intensidad en función de la luz solar sin resultar un elemento de distracción visual.

Por ningún concepto se podrá instalar sobre espacios públicos, avenidas o calles donde se pueda afectar de manera directa la concentración de los conductores o el libre tránsito vehicular o peatonal.

Su instalación se realizará en base a la zonificación establecida por la Dirección de Avalúos, Ordenamiento Territorial y Gestión del Suelo o quien haga sus veces.

Art. 613.-De las características generales.- A más de las características técnicas particulares inherentes a cada tipo de medio publicitario, de manera general cualquiera de ellos debe cumplir lo siguiente:

1).- Los soportes serán pintados con material anticorrosivo, del color que la Dirección de Avalúos, Ordenamiento Territorial y Gestión del Suelo o quien haga sus veces, determine de acuerdo al desarrollo urbano del Cantón

2).- Las vallas y macrovallas deben tener adheridos en la parte inferior del soporte, a una altura fácilmente visible para los controles que el GAD Portoviejo realice, una placa de identificación en la cual se detalle los datos del permiso otorgado. La placa tendrá las siguientes características:

a. Medidas: (Mínimo 60cm., por 40 cm.);

b. Material duradero;

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309

www.portoviejo.gob.ec

c. Datos del permiso otorgado: nombre de la empresa propietaria de la estructura; dirección y número de teléfono de la empresa; número de permiso municipal.

3) La estructura en su conjunto (soporte y letrero), por su ubicación y elementos, no debe poner en riesgo el tráfico vehicular y peatonal, ni los bienes públicos o privados en su entorno.

En caso de poseer sistema eléctrico o de iluminación, este deberá contar con la correspondiente acometida soterrada y medidor de consumo eléctrico.

Las cajas de transformadores, de distribución, de conmutación, demás mecanismos y conductores de energía, así como los soportes y estructuras resistentes, estarán ocultas de la vista desde el espacio público.

Cuando las estructuras se encuentren sin exposición publicitaria, deben someterse a mantenimiento cada seis meses a fin de evitar su deterioro.

De igual manera deberán someterse a los criterios técnicos establecidos en los documentos que regulan el desarrollo urbano del Cantón.

CAPÍTULO III
DE LA EXHIBICIÓN DE PUBLICIDAD

SECCIÓN I
DEL PERMISO Y REQUISITOS PARA INSTALAR Y MANTENER UN MEDIO PUBLICITARIO

Parágrafo I
DEL PERMISO

Art. 614.- Del permiso.-El permiso municipal es la autorización legal para instalar y mantener en espacio público o privado un medio publicitario en el Cantón Portoviejo.

Art. 615.- Expedición del permiso.-El permiso para instalar y mantener un medio publicitario serio expedido por el GAD Portoviejo siempre que se cumpla con los requisitos estipulados en esta norma y en las demás ordenanzas vigentes.

Art. 616.- De la vigencia y la exigibilidad del permiso.-EI permiso para instalar y mantener un medio publicitario será determinado y liquidado anualmente y será exigible desde la instalación del medio publicitario.

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309

www.portoviejo.gob.ec

El permiso se emitirá una vez cancelado el valor de la tasa por el permiso y control del medio publicitario y se renovará cada año fiscal a través del pago del mencionado tributo.

El permiso tendrá la vigencia del año calendario y siempre que no exista variación alguna sobre las condiciones, ubicación y características físicas y técnicas autorizadas a través del permiso expedido.

Toda mejora o restauración que no implique modificación a las característica básicas de la estructura del medio publicitario, debería ser comunicada a la Dirección de Avalúos, Ordenamiento Territorial y Gestión del Suelo quien haga sus veces, quien autorizara las mismas siempre que no transgredan las características técnicas establecidas en la presente Ordenanza, para lo cual el permiso debe estar vigente.

Si existiera modificación en las condiciones, ubicación y características físicas y técnicas que fueron debidamente autorizadas con el permiso del que trata el presente artículo, el interesado debería obtener un nuevo permiso.

Una vez obtenido el permiso para instalar y mantener un medio publicitario, no habrá lugar a la devolución del valor cancelado, a excepción de las causales previstas en las letras b) y c) del artículo 11 de esta Ordenanza.

Art. 617.- De la revocatoria del permiso.- El permiso para instalar y mantener un medio publicitario se revocara, aplicando el debido proceso, en los siguientes casos:

a) Cuando la administración municipal, a través de la Dirección de Avalúos, Ordenamiento Territorial y Gestión del Suelo o quien haga sus veces, justifique a través del informe técnico respectivo, la existencia de variación en las condiciones, ubicación y características físicas y técnicas autorizadas en el permiso expedido, sin que el interesado haya informado de dichas variaciones o so licitado un permiso nuevo.

b) Cuando por efectos de regeneración urbana o cambio del modelo de gestión, previa notificación, se determine la necesidad de revocar temporal o definitivamente el permiso expedido. En este caso, se extenderá al beneficiario del permiso una nota de crédito por el valor prorrateado del tiempo que falte para culminar la vigencia del permiso.

c) Cuando por convenir a los intereses del cantón, se requiera ejecutar obras públicas que afecten su ubicación. En este caso, se extenderá al beneficiario del permiso una nota de crédito por el valor prorrateado del tiempo que falte para culminar la vigencia del permiso.

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309

www.portoviejo.gob.ec

d) Cuando venza el plazo determinado en el artículo 15 de esta ordenanza para la implantación de la infraestructura para la exhibición de la publicidad.

e) En los casos en que corresponda, establecidos en el artículo 33 que trata de las sanciones, de la presente Ordenanza.

Dicha revocatoria seria notificada al interesado a fin de que proceda con el trámite de obtención del nuevo permiso o con el retiro del medio publicitario en los plazos establecidos en esta Ordenanza.

Art. 618.- Excepciones a la obtención del permiso. No se exigirá el permiso para instalar y mantener un medio publicitario en los siguientes casos:

1) La implantación de elementos de señalización de tránsito destinados a informar, controlar, ordenar y dar seguridad a la circulación publica de personas y vehículos en la jurisdicción cantonal, los que deberán instalarse de conformidad con las normas nacionales e internacionales vigentes y atendiendo las regulaciones emitidas para el efecto;

2) La señalización informativa turística oficial en lugares de interés turístico;

3) El mobiliario urbano municipal que se utiliza como medio publicitario.

Sin embargo, se deberá informar a la Dirección de Avalúos, Ordenamiento Territorial y Gestión del Suelo quien haga sus veces, sobre la implantación o instalación de los medios descritos en este artículo.

SECCIÓN II
DE LOS REQUISITOS Y PLAZO PARA IMPLANTACIÓN

Art. 619.- De los requisitos.-Toda persona natural o jurídica que haga uso del espacio público o privado para la exhibición de publicidad, previo a la obtención del permiso deberá cumplir con lo siguiente:

a) No adeudar al GAD Portoviejo o a sus empresas;
b) Presentar los documentos habilitantes en las ventanillas municipales de atención al público;
c) Cancelar la tasa por el permiso y control del medio publicitario.
d) Haber declarado y cancelado el impuesto a la patente municipal, hasta el último periodo según corresponda.

A**rt. 620.- De los documentos habilitantes.-** Son documentos habilitantes para la obtención del permiso para instalar y mantener un medio publicitario, los siguientes:

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309
www.portoviejo.gob.ec

a) Solicitud expresa del requirente;

b) Copia del nombramiento del representante legal en caso de personas jurídicas;

c) Para espacios privados: copia del contrato anual de arriendo debidamente legalizado. Si el establecimiento es propio, el título de propiedad debidamente inscrito;

d) Copia del Registro Único de Contribuyente;

e) Fotomontaje del medio de publicidad en el lugar a instalar;

f) Características técnicas del mobiliario urbano propuesto, croquis y foto de la ubicación exacta de su instalación, el diseño de la estructura, materiales y especificaciones técnicas con la debida responsabilidad técnica para su construcción, dimensiones, número telefónico y dirección domiciliaria del propietario o responsable.

g) Póliza de seguro de responsabilidad civil, para vallas y macrovallas. (Una vez obtenido el informe favorable).

Art. 621.-Plazo para la implantación.-El plazo para la implantación de la estructura del medio publicitario será de tres meses contados desde la fecha de emisión del permiso de exhibición de publicidad. Superado este plazo, el permiso será revocado y el interesado deberá **INICIAR EL PROCESO NUEVAMENTE, EN CASO DE ASÍ REQUERIRLO.**

Art. 622.- Inspecciones.-Todas las implantaciones de los medios publicitarios estarán sujetas a inspección por parte del GAD Portoviejo. En los casos en que sea necesario ingresar a la propiedad privada del interesado o del arrendador, se notificará en el domicilio del mismo con dos días laborables de anticipación.

Art. 623.- De las zonas permitidas para exhibición de publicidad.- Los lugares permitidos para la instalación de medios publicitarios se regirán a lo dispuesto en la Ordenanza de Reglamentación del Área Urbana y Rural del Cantón Portoviejo, a las demás normas municipales vigentes y al correspondiente proyecto de zonificación elaborado por la Dirección de Avalúos, Ordenamiento Territorial y Gestión del Suelo o quien haga sus veces, debidamente aprobado por el (la) Alcalde (sa).

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309

www.portoviejo.gob.ec

CAPITULO IV
DE LA TASA POR EL PERMISO Y CONTROL DEL MEDIO PUBLICITARIO

Art. 624.- Sujeto activo.- El sujeto activo de la tasa por el permiso y control del medio publicitario, es el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Portoviejo (GAD Portoviejo).

Art. 625.- Sujeto pasivo.- Son sujetos pasivos de la tasa por el permiso y control del medio publicitario, las personas naturales o jurídicas, nacionales o extranjeras, propietarios de medios publicitarios que instalen y mantengan los mismos dentro de la jurisdicción del Cantón Portoviejo.

Art. 626.- Hecho generador.- Se constituye como hecho generador el permiso y control del medio publicitario en el espacio público y privado dentro de la jurisdicción del Cantón Portoviejo.

Art. 627.- Del cálculo de la tasa.- La tasa por permiso y control del medio publicitario corresponderá al 1O% de un (1) SBU multiplicado por cada metro cuadrado que corresponda a una cara del medio publicitario; para este efecto toda fracción de metro cuadrado se entenderá como metro cuadrado completo.

En caso de permisos que se expidan en el transcurso del año fiscal, la tasa se calculará a prorrata de los meses que falten para completar el año calendario.

CAPITULO V
OCUPACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO PARA MEDIOS PUBLICITARIOS
SECCIÓN I

DEL PERMISO Y PROHIBICIONES PARA LA OCUPACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO PARA MEDIOS PUBLICITARIOS

Parágrafo I
DEL PERMISO

Art. 628.- Del permiso.-El permiso municipal para la ocupación del espacio público para medios publicitarios, se constituye como la autorización legal para el uso de dicho espacio.

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309

www.portoviejo.gob.ec

Art. 629.- Expedición del permiso.-El permiso municipal para la ocupación del espacio público para medios publicitarios será expedido por el GAD Portoviejo siempre que se cumpla con los requisitos estipulados en esta norma y en las demás ordenanzas vigentes.

Una vez obtenido el permiso para la ocupación del espacio público para medios publicitarios, no habrá lugar a la devolución del valor cancelado por la revocatoria del mismo, a excepción de las causales establecidas en las letras b) y c) del artículo 10 de esta Ordenanza.

Art. 630.- De la vigencia y la exigibilidad del permiso.-EI permiso para la ocupación del espacio público para medios publicitarios será determinado y liquidado anualmente y estará vigente desde la expedición de dicho permiso.

El permiso será exigible desde la ocupación del espacio público con el medio publicitario, y se emitirá y renovará cada año fiscal, a través del pago de la tasa correspondiente.

Art. 631.- Requisitos.-La solicitud expresa del permiso para la ocupación del espacio público para medios publicitarios deberá incorporarse a los documentos habilitantes establecidos en el artículo 14 de esta Ordenanza.

Parágrafo II
DE LAS PROHIBICIONES

Art. 632.- Prohibiciones a la ocupación del espacio público.- Queda estrictamente prohibida la ocupación del espacio público para medios publicitarios y propaganda electoral en los siguientes lugares y casos:

1) En las zonas sometidas al proceso de regeneración urbana de la ciudad, que se encuentran regidas por normas específicas.
2) En los distribuidores de tráfico, pasos elevados, puentes, pasos peatonales, aceras y rotondas.
3) Con pancartas, guindolas o letreros fabricados en telas, plásticos o cualquier otro elemento, que atraviesen el espacio público.
4) Sobre aceras, postes, parterres y calles, pintando publicidad sobre las mismas.
5) Acompañando señales de tránsito u obstruyendo la visibilidad de las mismas.

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309
www.portoviejo.gob.ec

6) Mediante toldas publicitarias que ocupen el espacio público y obstruyan el paso peatón al o vehicular.
7) Mediante rótulos publicitarios colocados o pintados en árboles o plantas.
8) En taludes, riberas o márgenes de ríos, quebradas y toda instalación de publicidad en un radio de 200 metros desde los miradores y observatorios de la ciudad, calificados como tales por el GAD Portoviejo.
9) La publicidad exterior en o sobre bustos o monumentos.
10) La publicidad exterior de marcas o servicios ajenos al uso de los predios en los que funcionen establecimientos educativos fiscales, fiscomisionales, municipales o particulares, recintos policiales o militares, hospitales, clínicas e iglesias de cualquier credo.
11) En espacios públicos naturales protegidos por el organismo competente.
12) En postes y torres destinados a la provisión de servicios públicos, tales como agua, energía eléctrica, telefonía, semaforización, cámaras de seguridad, etc.
13) La publicidad que, ocupando el espacio público, obstruya o confunda parcial o totalmente la visibilidad de las señales de tránsito, como por ejemplo los semáforos.

CAPITULO VI
DE LA TASA POR LA OCUPACIÓN DEL ESPACIO PUBLICO PARA MEDIOS PUBLICITARIOS

Art. 633.- Sujeto activo.-El sujeto activo de la tasa por la ocupación del espacio público para medios publicitarios, es el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Portoviejo (GAD Portoviejo).

Art. 634.- Sujeto pasivo.-Son sujetos pasivos de la tasa por la ocupación del espacio público para medios publicitarios, las personas naturales o jurídicas, nacionales o extranjeras, que instalen y mantengan medios publicitarios en el espacio público dentro de la jurisdicción del Cantón Portoviejo.

Art. 635.- Hecho generador.-Se constituye como hecho generador la ocupación del espacio público en la jurisdicción del cantan Portoviejo para instalar y mantener medios publicitarios.

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309
www.portoviejo.gob.ec

Art. 636.- Calculo de la tasa.-La tasa por la ocupación del espacio público para medios publicitarios se determinará en base a los metros cuadrados utilizados por el medio publicitario para exhibir la publicidad, los mismos que deben ser declarados por el sujeto pasivo y confirmados por la Dirección de Avalúos, Ordenamiento Territorial y gestión del Suelo o quien haga sus veces; en caso de no existir la declaración por parte del sujeto pasivo, la administración tributaria del GAD Portoviejo lo determinara mediante el informe técnico de la Dirección Municipal antes mencionada.

La tasa anual a cancelar será equivalente al 5% de un (1) SBU por cada metro cuadrado que corresponda a cada lado o cara de la estructura para la exhibición de la publicidad, para tal efecto toda fracción de metro cuadrado se entenderá como metro cuadrado completo.

En caso de permisos que se expidan en el transcurso del año fiscal, la tasa por ocupación del espacio público para medios publicitarios se calcular a prorrata de los meses que falten para completar el año calendario.

El incumplimiento de esta obligación tributaria generara las multas establecidas en la presente Ordenanza e intereses previstos en el Código Tributario y normas relacionadas.

CAPITULO VII
RESPONSABILIDAD POR DAÑOS A TERCEROS

Art. 637.- Póliza de Seguros.- Los interesados por la ocupación del espacio público o privado para la instalación y mantenimiento de vallas y macrovallas, están obligados a contratar y mantener en vigencia, una póliza de seguros de responsabilidad civil durante la instalación, permanencia y retiro de sus estructuras, por los perjuicios que se puedan ocasionar a bienes o personas en el espacio público o privado.

El valor de la póliza será de veinte mil dólares de los Estados Unidos de América (USD 20,000.00) por valla o macrovalla instalada.

La Dirección de Avalúos, Ordenamiento Territorial y Gestión del Suelo o quien haga sus veces, solicitará el registro de la póliza a la Tesorería Municipal, previo al otorgamiento del permiso.

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309

www.portoviejo.gob.ec

CAPÍTULO VIII
DE LA PROPAGANDA ELECTORAL

SECCIÓN 1
DEFINICIÓN, REQUISITOS Y PROHIBICIONES

Art. 638.- Definición.- Entiéndase por propaganda electoral a la actividad desarrollada por las organizaciones políticas legalmente reconocidas por el Consejo Nacional Electoral, que tiene por objeto la promociona través de medios publicitarios de las candidaturas o planes de trabajo de partidos o movimientos políticos.

El GAD Portoviejo, a través de las respectivas áreas y una vez que se haya convocado a elecciones por parte del Consejo Nacional Electoral, solicitará a la Delegación Provincial Electoral, la nómina de las organizaciones políticas inscritas y sus representantes legales para efectos del estricto cumplimiento de la presente Ordenanza.

Se garantiza a los ciudadanos y ciudadanas que habitan en el Cantón Portoviejo el pleno ejercicio de los derechos de participación consagrados en la Constitución de la República.

Art. 639.- Requisitos y prohibiciones.- Los medios publicitarios utilizados para propaganda electoral, tendrán los mismos requisitos y prohibiciones contenidos en esta ordenanza para la ocupación del espacio público y/o el permiso para instalar y mantener un medio publicitario en el espacio público o privado, sin embargo para la colocación de medios publicitarios con propaganda electoral en inmuebles de propiedad privada se requerirá adicionalmente de la autorización escrita suscrita por el propietario del inmueble a favor de las organizaciones políticas legalmente reconocidas por el Consejo Nacional Electoral cuyas candidaturas se promocionen.

CAPITULO IX
DE LAS INFRACCIONES, SANCIONES Y CONTROL

SECCIÓN I
DE LAS INFRACCIONES Y SANCIONES

Art. 640.- Infracciones.-Se considerará infracción a los actos que a continuación se detallan:

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309
www.portoviejo.gob.ec

a) instalar y mantener medios publicitarios sin el permiso para la ocupación del espacio público y/o el permiso para instalar y mantener un medio publicitario en el espacio público o privado;
b) Utilizar indebidamente el permiso para la ocupación del espacio público y/o el permiso para instalar y mantener un medio publicitario;
c) incumplir con la obligación debidamente notificada de desalojar o desmantelar el medio publicitario y sus elementos;
d) Obstaculizar el retiro efectuado por el GAD Portoviejo′ del medio publicitario y sus elementos;
e) Ubicación de medios publicitarios con propaganda electoral en edificaciones o espacios públicos no permitidos o; en propiedad pública y privada sin que no en reúna las características establecidas en la presente ordenanza.
f) Pintar cerramientos, muros o fachadas de inmuebles públicos y privados con propaganda electoral.
g) En general cualquier transgresión a las normas establecidas en esta Ordenanza.

Art. 641.- Infractores.-Para los efectos de la presente Ordenanza, es considerado infractor el propietario del medio publicitario que incurra en lo preceptuado en el artículo anterior, así como el propietario del inmueble en el que se instale el medio publicitario, el partido o movimiento político y/u organización promotora, el anunciante o los que han perpetrado directamente o a través de terceras personas, los que han coadyuvado, y los que indirectamente cooperen en la ejecución de la infracción, quienes responderán solidariamente.

Art. 642.- Sanciones.-Las sanciones por el sometimiento de las infracciones señaladas en esta norma, serán impuestas por la autoridad municipal correspondiente, siguiendo el debido proceso y conforme a la Ordenanza que Regula el Ejercicio de la potestad Sancionadora del GAD Portoviejo; y son las que se describen a continuación:

a) Instalar y mantener un medio publicitario sin el permiso para la ocupación del espacio público y/o el permiso para instalar y mantener un medio publicitario: Quien incurra en esta infracción será sancionado con una multa del 25o/o de un SBU, debiendo la autoridad sancionadora municipal correspondiente disponer un plazo máximo de 30 días para que el infractor obtenga y presente el o los permisos respectivos regulados por la presente Ordenanza.

En caso de haberse negado el permiso por parte de la Dirección de Avalúos, Ordenamiento Territorial y Gestión del Suelo o quien haga sus veces, la autoridad sancionadora municipal correspondiente ordenara el retiro del medio publicitario; en caso de incumplimiento, el GAD Portoviejo proceder con el desmantelamiento del

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309
www.portoviejo.gob.ec

medio publicitario, a costa del infractor, cuyo valor podrá ser cobrado vía coactiva con el 20% de recargo más los intereses correspondientes

b) Utilizar indebidamente el permiso para la ocupación del espacio público y/o el permiso para instalar y mantener un medio publicitario: EI titular del O los permisos a los que se refiere la presente Ordenanza y que incurra en esta infracción, será sancionado con una multa del 5O% de un SBU por la autoridad municipal correspondiente, en los siguientes casos:

1. Cuando el titular del permiso ceda a otra persona natural o jurídica el espacio autorizado para la instalación de su medio publicitario, ya que los permisos referidos en este Ordenanza son intransferibles;

2. Cuando el permiso sea utilizado indebidamente para justificar la instalación de otro u otros medios publicitarios diferentes al autorizado;

3. Cuando el interesado entregue información falsa respecto a los datos del solicitante, medidas, ubicación y características técnicas, para obtener el permiso. En este caso y cuando corresponda, la dirección municipal pertinente solicitará a la Dirección Financiera la re liquidación de la tasa inicial.

La autoridad municipal correspondiente ordenara además la regularización de la falta cometida de acuerdo a los numerales que anteceden; si en el plazo concedido no se cumple con la mencionada regularización, se procederá a la revocatoria del permiso y se le ordenara al infractor el desmantelamiento del medio publicitario; de no cumplir con el desmantelamiento en el plazo indicado por la autoridad municipal correspondiente, el GAD Portoviejo lo hará a costa del infractor, cuyo valor podrá ser cobrado vía coactiva con el 20% de recargo más los intereses correspondientes.

c) Incumplir con la obligación debidamente notificada de desalojar o desmantelar el medio publicitario y sus elementos: De no haber cumplido con el plazo otorgado por la autoridad municipal correspondiente para desmantelar o retirar la totalidad de los elementos constitutivos del medio publicitario, el infractor será sancionado con un (1) SBU, a excepción de los casos previstos en las letras a) y b) de este artículo. Además el GAD Portoviejo procederá con el desmantelamiento del medio publicitario, a costa del infractor, cuyo valor podrá ser cobrado vía coactiva con el 20% de recargo más los intereses correspondientes.

d) Obstaculizar el retiro efectuado por el GAD Portoviejo, del medio publicitario y sus elementos: Los que impidan u obstaculicen el retiro de las estructuras de los medios publicitarios serán sancionados con una multa de dos (2) SBU, sin perjuicio de la acción penal que puede derivarse del desacato a la disposición de la autoridad competente.

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309

www.portoviejo.gob.ec

e) Ubicación de medios publicitarios con propaganda electoral en edificaciones o espacios públicos no permitidos o quienes lo utilicen en propiedad pública o privada sin que cumplan las características establecidas en la presente ordenanza: Quienes ubiquen medios publicitarios con propaganda electoral en edificaciones o espacios públicos no permitidos, o quienes lo utilicen en propiedad pública o privada sin que cumplan con las características establecidas en la presente ordenanza, serán sancionados con 16 SBU.

Una vez concluido el proceso electoral, en el plazo de treinta días contados a partir del día de los comicios, las organizaciones políticas y/o los propietarios de edificaciones privadas, tendrán que remover los medios publicitarios con propaganda electoral ubicados en el espacio público o privado, en caso de no hacerlo serán sancionados con 16 SBU.

f) Pintar cerramientos, muros y fachadas de inmuebles públicos o privados con propaganda electoral, las organizaciones políticas que pinten cerramientos, muros y fachadas de inmuebles públicos o privados con propaganda electoral serán sancionados con 16 SBU, serán responsables solidarios los propietarios de los inmuebles que no denuncien este tipo de infracción en un plazo máximo de 24 horas de haberse cometido la misma.

Sin perjuicio de las sanciones previstas en esta ordenanza y en la ley de la materia, las personas naturales o los representantes de empresas, instituciones públicas o privadas, organizaciones políticas o de cualquier orden, serán responsables del pago por concepto de daños, limpieza o pintura que el GAD Portoviejo, a través de las respectivas áreas, efectuare por el retiro de la propaganda electoral, cuyo valor podrá ser cobrado vía coactiva con el 20% de recargo más los intereses correspondientes.

G) Transgredir las normas establecidas en esta ordenanza: La inobservancia a lo dispuesto en esta Ordenanza, que no se encuentre contemplado en las letras precedentes, será sancionada con una multa de un (1) SBU.

El GAD Portoviejo ejercerá la jurisdicción coactiva para el cobro de estas obligaciones.

CAPITULO X
DE LA VIGILANCIA Y CONTROL

Art. 643.- De la vigilancia y control.- La vigilancia y control en la instalación de los medios publicitarios y propaganda electoral en el espacio público o privado, estará a cargo de la Dirección de Avalúos, Ordenamiento Territorial y Gestión del Suelo o quien haga sus veces.

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309
www.portoviejo.gob.ec

NOTA: Se Deroga La Ordenanza Para La Instalación De Rótulos Publicitarios En El Cantón Portoviejo, Aprobada Por El Concejo Municipal De Portoviejo Los Días 5 De Enero Y 4 De Septiembre De 2006; La Codificación De La Ordenanza Para La Instalación De Rótulos Publicitarios En El Cantón Portoviejo, Aprobada Por El Concejo Municipal De Portoviejo Los Días 30 De Junio Y 28 De Julio De 2009; La Ordenanza De Utilización De Espacios Para La Propaganda Electoral, Discutida Por La Corporación Municipal En Dos Sesiones Distintas Celebradas Los Días 24 De Octubre Y 11 De Noviembre De 1997, Habiendo Sido Aprobada Definitivamente En La Última De Las Sesiones Nombradas, Y Otras Que Contravengan Lo Preceptuado En La Presente Ordenanza.(2016-12-07)

NOTA: Se Deroga La Ordenanza Para La Instalación De Rótulos Publicitarios En El Cantón Portoviejo, Aprobada Por El Concejo Municipal De Portoviejo Los Días 5 De Enero Y 4 De Septiembre De 2006; La Codificación De La Ordenanza Para La Instalación De Rótulos Publicitarios En El Cantón Portoviejo, Aprobada Por El Concejo Municipal De Portoviejo Los Días 30 De Junio Y 28 De Julio De 2009; La Ordenanza De Utilización De Espacios Para La Propaganda Electoral, Discutida Por La Corporación Municipal En Dos Sesiones Distintas Celebradas Los Días 24 De Octubre Y 11 De Noviembre De 1997, Habiendo Sido Aprobada Definitivamente En La Última De Las Sesiones Nombradas, Y Otras Que Contravengan Lo Preceptuado En La Presente Ordenanza.(2016-12-07)

TÍTULO XI
REGENERACIÓN URBANA

REF.: ORDENANZA PARA REGULAR LA ZONA DE REGENERACIÓN URBANA DEL CENTRO DE LA CIUDAD DE PORTOVIEJO (2006-10-16). ORDENANZA SUSTITUTIVA AL TÍTULO X DE LA PRDENANZA QUE REGULA EL DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CÓDIGO MUNICIPAL DEL CANTÓN PORTOVIEJO: "REGENERACIÓN URBNA" (2017-12-04)

CAPÍTULO I
DISPOSICIONES GENERALES. OBJETO, ÁMBITO Y ALCANCE

Art. 644.- Objeto: La presente Ordenanza regula y establece las normas del uso del suelo, de las edificaciones, y de los demás elementos que conforman la estructura urbana comprendida dentro de los límites señalados en la presente Ordenanza, con el objeto de garantizar la seguridad, mejorar el medio ambiente, el aseo urbano, impulsar el turismo y la cultura, formalizar la actividad del comercio informal, estimular la actividad residencial, comercial y de servicios, así como establecer los procedimientos aplicables para incentivar la autogestión de la comunidad conjuntamente con el GAD de Portoviejo.

Art. 645.- Ámbito: El ámbito de aplicación de la presente Ordenanza comprende un polígono que está conformado por las siguientes calles: Calle Coronel Sabando entre la César Chávez y Sucre, calle Sucre entre Coronel Sabando y Calle Cristo Rey, calle Cristo Rey entre calle Sucre y Río Portoviejo, Margen de protección del río hasta intersectar con la calle Sucre, calle sucre entre margen del río Portoviejo y avenida 15 de Abril, avenida 15 de Abril entre calle Sucre y América, calle América entre avenida 15 de Abril y calle España, calle España entre calle América y Segunda Transversal, Segunda Transversal entre calle España y atravesando el río Portoviejo hasta la calle 5

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309
www.portoviejo.gob.ec

de Junio, calle 5 de Junio hasta calle Tenis Club, calle Tenis Club entre calle 5 de Junio y avenida Reales Tamarindos, avenida Reales Tamarindos entre calle Tenis Club y avenida Paulo Emilio, avenida Paulo Emilio entre avenida Reales Tamarindos y avenida Universitaria, avenida Universitaria entre avenida Paulo Emilio y calle César Chávez, calle César Chávez entre avenida Universitaria y calle Coronel Sabando. Según gráfico adjunto:

Dentro de esos límites se determina un grupo de manzanas que recibirán un tratamiento especial dentro del siguiente perímetro: la calle Córdova entre la avenida Alajuela y la calle Salvador Allende; la calle Salvador Allende entre la calle Córdova y la calle Sucre; la calle Sucre entre Salvador Allende y 18 de Octubre, calle 18 de Octubre entre la calle Sucre y la calle Quiroga, la calle Quiroga entre la calle 18 de Octubre y la avenida Rocafuerte; la calle Sucre entre avenida Rocafuerte y la calle Coronel Sabando; la calle Coronel Sabando entre la calle Sucre y la avenida Alajuela; la avenida Alajuela entre la calle Coronel Sabando y la calle Córdova.

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309

www.portoviejo.gob.ec

Art. 646.- Implementación del Proyecto de Regeneración Urbana:

La fase inicial del Proyecto de Regeneración Urbana será ejecutada por un plan que está conformado por 11 manzanas del centro las cuales se circunscriben entre los siguientes linderos:

Al norte con la calle Sucre.
Al sur con la calle Quiroga
Al este con la calle Rocafuerte
Al Oeste con la calle Chile

Todas estas calles consideran en su intervención ambas aceras y en los predios esquineros que tienen en un frente a una calle regenerada y en el otro frente a una calle no regenerada, se consideran ambos frentes.

Las siguientes fases de intervención se definirán conforme se cuente con los respectivos recursos para su implementación.

Art. 647.- Referentes históricos: Se considerarán a los siguientes referentes históricos y emblemáticos como parte de las áreas de protección del centro de Portoviejo:

a) Iglesia de la Merced, ubicada en las calles Ricaurte y Bolívar;
b) Edificio de la Gobernación, ubicado en las calles Córdova y Ricaurte;

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309

www.portoviejo.gob.ec

c) Santuario, ubicado en la calle Sucre y Ricaurte;
d) Parque Vicente Amador Flor, ubicado entre las calles Sucre, Ricaurte, Bolívar y Olmedo;
e) Parque las Vegas, ubicado entre las calles Colón y Ricaurte;
f) Bienes Inmuebles de Valor Patrimonial, establecidos en el Registro Oficial del Instituto Nacional del Patrimonio Cultural (INPC);
g) Catedral Jesús del Buen Pastor, ubicada en la Av. Alhajuela entre la Av. Olmedo y la Av. Morales;
h) Plaza Eloy Alfaro, ubicada en la Av. Francisco de Paula Moreira entre la Av. Olmedo y la Av. Morales;
i) El Colegio Nacional Portoviejo, ubicado en la Av. Francisco de Paula Moreira entre la Av. Universitaria y la Calle Coronel Sabando;
j) El Cementerio General de Portoviejo, ubicado en las Calles Coronel Sabando entre la Av. Pedro Gual y el Colegio Cristo Rey;
k) Parque Cayambe Juan Montalvo, ubicado en las Calles Juan Montalvo, Sucre, Coronel Sabando y 10 de Agosto; y,
l) Plazoleta 24 de Mayo, en las Calles Sucre y Salvador Allende.

CAPÍTULO II
DEL ORDENAMIENTO, INTERVENCIÓN URBANÍSTICA Y GESTIÓN

SECCIÓN I
USO DE SUELO EN LAS ÁREAS PÚBLICAS

Art. 648.- La Regeneración Urbana contempla el adecuado manejo de los espacios de uso público, sean éstos destinados a la circulación peatonal, y/o vehicular, de conformidad con los siguientes conceptos y disposiciones generales:

Soportal.- Considerado como tal, al área cubierta en planta baja, desarrollada a partir de la línea de lindero, de propiedad privada y de uso público, destinada exclusivamente para la circulación peatonal, por lo que bajo ningún concepto podrá ser cerrada o utilizada con elementos o instalaciones que impidan dicho fin. En lo relacionado a usos complementarios al de las edificaciones, sólo se permitirá la ubicación de pilares o columnas de acuerdo a proporciones establecidas en el Proyecto de Regeneración Urbana de Portoviejo, quedando expresamente prohibida toda implantación o forma de comercio no autorizado por el GAD Portoviejo.

Acera.- Parte constitutiva de la vía pública comprendida entre la línea de lindero y la calzada; destinada al tránsito de peatones.

Sólo se permitirá el paso de vehículos a través de las aceras, cuando éstas tengan acceso a aparcamiento de los inmuebles o para el ingreso de vehículos a aparcamiento en solares vacíos.

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309
www.portoviejo.gob.ec

No se permitirá el aparcamiento de vehículos y maquinarias, aún en forma momentánea, salvo los casos en que el GAD Portoviejo haya conferido la autorización correspondiente para la ejecución de trabajos en los que sea indispensable colocar materiales de construcción y/o escombros de demoliciones, con fijación de tiempo máximo permitido para dicha utilización. Sólo se permitirá la presencia de árboles, kioscos, postes y señales públicas aprobadas que cumplan con las normas y especificaciones contenidas en el Plan de Regeneración Urbana de Portoviejo.

Calle con prioridad peatonal.- Área de circulación pública, preferentemente destinada para la circulación de peatones y en la que el uso comercial y vehicular está supeditado a ubicaciones, normas, horarios y especificaciones aprobadas y contenidas en el Plan de Regeneración Urbana de Portoviejo.

Plazas y parques.- Áreas de uso público cuyas condiciones físicas combinadas con elementos artificiales de diseño, permiten el desarrollo de actividades de esparcimiento y donde el uso comercial está supeditado a lo especificado en el Plan de Regeneración Urbana de Portoviejo.

El GAD Portoviejo podrá celebrar con asociaciones de vecinos u otras organizaciones civiles, convenios para el mantenimiento, conservación y mejoramiento de las plazas y parques.

A efectos de la conservación y defensa de sus instalaciones y equipamiento en general, queda prohibido en plazas y parques, toda actividad relacionada con fogatas, destrucción de la vegetación, así como la realización de espectáculos o concentraciones públicas no autorizados por el GAD Portoviejo.

Los causantes de su deterioro o destrucción deberán reparar el daño causado y serán sancionados de conformidad a las disposiciones establecidas en el Libro II del Código Municipal denominado "Componente Territorial".

Calzada.- Área de uso público destinada a la circulación vehicular y aparcamiento, donde está prohibida toda forma de comercio de tipo estacionario y no estacionario o ambulante no autorizado por el GAD Portoviejo tales como triciclos y carretillas.

Art. 649.- Categorización vial para el Centro de la Ciudad.- Dentro del perímetro de tratamiento especial, definido en la presente Ordenanza, se conforma la siguiente categoría vial:

Calle Principal: Conectan las vías primarias con la red de barrios y permiten la conectividad entre las diferentes zonas y el centro de la ciudad, se recomienda que la velocidad máxima permitida sea 40 km/h, multimodal con prioridad para el transporte público. Esta categoría contará infraestructura para el peatón y para el transporte público de alta calidad y un flujo de vehículos privado reducido. Se formaliza el papel de la calle Pedro Gual como calle principal del centro.

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309
www.portoviejo.gob.ec

Un Anillo de Bulevares: Es el que estará conformado por una avenida ancha y arbolada, siendo un sitio propicio para el comercio, generalmente minorista. Conectan las vías primarias con la red de barrios y permiten la conectividad entre las diferentes zonas y el centro de la ciudad, la velocidad máxima permitida sea 40 km/h, multimodal con prioridad para el transporte público, siendo estas la avenida Alajuela, la calle Córdova y la calle Coronel Sabando dentro de los limites más importantes del centro.

Conectores Verdes: Son espacios longitudinales arbolados con prioridad para peatones y bicicletas que conectan áreas residenciales con equipamientos educativos y el centro urbano. Estas son: La Calle Chile y la calle García Moreno.

Calles Compartidas Primarias: Son de prioridad Peatonal conformarán los malls abiertos, siendo sitio propicio para el comercio, generalmente minorista. Estas calles son: la calle Olmedo y calle Ricaurte en los tramos definidos dentro de los límites del centro.

Arterias para tráfico vehicular: Vías de tráfico general interurbano, generalmente con dos carriles para circulación en velocidad media (40- 60 km/h), con prioridad para el transporte público y privado, estando conformadas estas por las siguientes calles: Calle América, calle Coronel Sabando, Calle 15 de Abril, Calle Rosathe de Loor, calle P. Schumacher; calle Eloy Alfaro.
Como se detalla en los siguientes gráficos:

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309
www.portoviejo.gob.ec

Art. 650.- De las actividades permitidas en áreas públicas: Se permitirá la programación de eventos en los espacios y equipamientos públicos en sitios planificados por parte del Departamento Municipal competente, tales como plazas y parques, previo a obtención de permisos municipales correspondientes; todo esto para compensar la falta de actividades en algunas zonas del centro del cantón Portoviejo, considerando no obstaculizar la libre circulación peatonal y vehicular.

Art. 651.- Sistemas de infraestructura: Todas las instalaciones de servicios utilizarán el conjunto de ductos subterráneos que para este fin se ha construido, acorde a las especificaciones técnicas de las empresas proveedoras de servicios públicos; estado prohibido toda instalación aérea o sobrepuesta en las áreas de uso público, incluyendo la descarga de agua, producto de la condensación de cualquier tipo de sistema de acondicionamiento de aire hacia áreas de uso público.

Los equipos de aire acondicionado central no podrán estar expuestos directamente hacia las áreas públicas, a no ser que se constituyan en su conjunto como elemento complementario de la fachada.

SECCIÓN II
USOS DE SUELO

Art. 652.- La presente Ordenanza contempla la siguiente codificación para la clasificación de los usos de suelo en el ámbito de aplicación de la misma.

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309
www.portoviejo.gob.ec

Codificación de la clasificación de los usos de suelo:

CUADRO DE CODIFICACIÓN DE LOS USOS DE SUELO

VIVIENDA (V)	
Vivienda (V1)	Vivienda aislada, pareada, continua con retiro frontal, continua sobre línea de fábrica, continua con portales.
COMERCIO (C)	
COMERCIO BARRIAL (CB)	**CB: Comercio barrial**
	Tiendas de abarrotes, despensas, frigoríficos, panaderías y pastelerías, heladerías, pequeñas farmacias, pequeños centros de copiado, bazar, florerías, papelerías, alojamiento doméstico (pensión), boutique, librería, salón de belleza, peluquería, estudios fotográficos, lavanderías y tintorerías, bancos de barrio, tienda de productos naturistas, oficinas (no mayores a 50 m2 en edificios cuyo uso no es exclusivo de oficina), cyber, restaurante barrial (menor a 25 usuarios), o similares.
COMERCIO ZONAL (CZ)	**CZ-1: Comercio ocasional de productos de aprovisionamiento al por menor.**
	Joyerías y relojerías, ópticas, librerías, floristerías, perfumerías y cosméticos, cristalerías, almacenes de artículos de arte, almacenes de artesanías, almacenes de ropa, artículos de cuero, textiles, muebles, electrodomésticos, instrumentos musicales, colchones, juguetes, almacenes de ropa, calzados, servicios de telefonía móvil, artículos para el hogar, artículos para fiestas infantiles, mini mercados, licorerías (solo para la venta), farmacias (únicamente venta de medicamentos y artículos relacionados), o similares.
	CZ-2: Servicios financieros
	Bancos, casas de cambio, mutualistas, compañías financieras, compañías de seguros, corredores de bienes raíces, cooperativas de ahorro y crédito, oficinas para transferencia de dinero o similares.
	CZ-3: Servicios de transporte.
	Estaciones de taxis, garajes y estacionamientos o similares.
	CZ-4 Servicios profesionales o especializados
	Oficinas profesionales, laboratorios clínicos, clínicas dentales, servicios de seguridad, oficinas administrativas, agencias de publicidad, espacios de trabajo compartido (coworking), agencias de viaje, radiodifusoras. correos privados, estudios de grabación o similares.
	CZ-5 Servicios de alimentación
	Restaurantes, cafeterías. (mayor a 25 usuarios) o similares.
	CZ-6 Entretenimiento nocturno

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309

www.portoviejo.gob.ec

	Bares, discotecas, bar-restaurante nocturno, salas de billar o similares.
	CZ-7. Centros comerciales y supermercados
	Centros comerciales, supermercados, hipermercados, comisariatos, almacenes por departamentos, pasajes comerciales, farmacias más artículos varios o similares.
	CZ-8. Alojamiento
	Hoteles, hostales, dormitorios y departamentos de alquiler o similares.
	CZ-9. Comercio servicios de cuidado personal
	Salas de masaje, gimnasios, spa o similares.
	CZ-10. Comercio industrial liviano
	Ferreterías, venta de materiales de construcción (no se acepta venta de material pétreo), materiales eléctricos, pinturas o similares.
COMERCIO ESPECIAL (CE)	**CE-1. Comercio industrial pesado**
	Bodegas, materiales de construcción, materiales pétreos de construcción, venta de llantas, acopio de material de reciclaje, distribuidoras de productos al por mayor, servicios de empaque y mudanza o similares.
	CE-2. Comercio de alto riesgo
	Gasolineras y autoservicios, almacenes de gas o similares.
	CE-3. Comercio de vehículos y maquinaria liviana y pesada.
	Venta de vehículos, salas de exhibición de vehículos, locales de arrendamiento de vehículos o similares.
	CE-4. Comercio restringido: Moteles o similares.
	CE-5. Comercio de productos agropecuarios y agroquímicos
	Productos agropecuarios, agroquímicos o similares.
INDUSTRIA (I)	
INDUSTRIA DE BAJO IMPACTO (IB)	**IB-1. Talleres artesanales**
	Confecciones, talleres fotográficos, marqueterías, alfarerías, talleres de bicicletas (no motocicletas), reparación de calzado, sastrerías, talleres de costura, bordado y tejido, confección de ropa (con excepción de la actividad de prelavado), sombrererías, talabarterías, talleres de producción de artículos de paja, soga y similares, talleres de encuadernación, imprentas, talleres de relojeros o similares.
	IB-2. Establecimientos de servicios especializados
	Mueblerías, ebanistería, tapicerías, hojalaterías, cerrajerías, talleres de arte que generan ruido y olores o similares.
INDUSTRIA DE	**IM-1. De impacto controlado**

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309
www.portoviejo.gob.ec

MEDIANO IMPACTO (IM)	Talleres de vehículos, electromecánica, talleres de metales y vidrio, talleres de electrodomésticos, vulcanizadoras, lubricadoras, reparación de motos, metalmecánica, lavadoras de autos, aserraderos o similares.
	IM-2. Requieren control ambiental especial
	Procesamiento de alimentos, preparación y almacenamiento de balanceados, embotellamiento de bebidas no alcohólicas, producción de materiales de construcción o similares.
INDUSTRIA DE ALTO IMPACTO (IA)	**IA. Industria de alto impacto**
	Procesamiento y comercialización de: ácidos, aceites, alcoholes, curtiembres, fundiciones, explosivos, pinturas, productos químicos inflamables, almacenamiento de combustibles y pequeña industria contaminante, productos plásticos, producción de papel o similares.
EQUIPAMIENTOS (E)	
EQUIPMIENTO REGIONAL Y CANTONAL (ER)	**ER-1: Educación**
	Universidades y escuelas politécnicas, extensión universitaria, centro de posgrados o similares.
	ER-2: Salud
	Hospital especializado, hospital de especialidades, centro especializado o similares.
	ER-3: Bienestar social
	Centro de desarrollo integral para personas con discapacidad, centro de acogida para personas con discapacidad o similares.
	ER-4: Cultura
	Casa de la cultura, centro de convenciones o similares.
	ER-5: Recreación
	Parque regional, estadio o similares.
	ER-6: Seguridad
	Cuarteles. o similares
	ER-7: Aprovisionamiento
	Centro de faenamiento o similares.
	ER-8: Transporte
	Terminal terrestre (buses intercantonales) o similares.
	ER-9: Gestión, administración pública y asociaciones
	Sedes de gobierno nacional, sedes de gobierno provincial, sedes de gobierno local, instituciones públicas, servicios de infraestructura pública o similares.
EQUIPAMIENTO	**EC-1: Educación**

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309
www.portoviejo.gob.ec

DE CIUDAD (EC)	Instituto superior técnico, tecnológico, pedagógico, de artes y conservatorios superiores, centros bilingües de lengua nativa, unidad educativa mayor, instituto de educación especial o similares.
	EC-2: Salud
	Hospital básico, hospital general, centro clínico - quirúrgico ambulatorio (hospital del día) o similares.
	EC-3: Bienestar social
	Cementerio urbano (sala de velaciones y servicios exequiales), instituciones de acogimiento institucional (orfanato, refugio o albergue), centro de reinserción social (tratamiento para adicciones), centro gerontológico residencial, centro gerontológico de atención diurna o similares.
	EC-4: Cultura
	Centro cultural, auditorio, biblioteca de la ciudad, teatro, museo, cine o similares.
	EC-5: Recreación
	Parque de bosque protector, parque polideportivo, jardín botánico, parque agrícola, parques de borde, parque lineal, complejo deportivo, recinto ferial o similares.
	EC-6: Seguridad
	UVC (unidades de vigilancia comunitaria), estación de bomberos o similares.
	EC-7: Aprovisionamiento
	Central mayorista o similares.
	EC-8: Transporte
	Terminal de transferencia de buses (buses urbanos) o similares.
	EC-9: Gestión, administración pública y asociaciones
	Asociaciones gremiales, centros de integración o similares
EQUIPAMIENTO DISTRITAL (ED)	**ED-1: Educación**
	Unidad educativa menor o similares.
	ED-2: Salud
	Centro de especialidades, centro de salud tipo B, centro de salud tipo C o similares.
	ED-3: Bienestar social
	No aplica o similares
	ED-4: Cultura
	Centro cultural, biblioteca, centro de culto o similares.
	ED-5: Recreación
	Unidad deportiva, parques zonales o similares
	ED-6: Seguridad
	UPC (unidades de policía comunitaria) o similares

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309

www.portoviejo.gob.ec

	ED-7: Aprovisionamiento
	Mercados minoristas o similares
	ED-8: Transporte
	Estacionamiento público, parada de taxi o similares
	ED-9: Gestión, administración pública y asociaciones
	Gobiernos barriales o similares.
EQUIPAMIENTO BARRIAL (EB)	**EB-1: Educación**
	Unidad educativa pluridocente, CIBV (centros infantiles del buen vivir), guarderías o similares.
	EB-2: Salud
	Centro de salud (CS Tipo A), consultorio de especialidad clínico - quirúrgico, consultorio general o similares.
	EB-3: Bienestar social
	Casa communal o similares
	EB-4: Cultura
	Centro de culto o similares
	EB-5: Recreación
	Parques y plazas vecinales, parques y plazas barriales o similares.
	EB-6: Seguridad
	No aplica o similares
	EB-7: Aprovisionamiento
	Ferias itinerantes o similares
	EB-8: Transporte
	Parada de bus o similares
	EB-9: Gestión, administración pública y asociaciones
	No aplica o similares
AGRICULTURA URBANA	
AU	Parcelas de producción agrícola en la zona urbana o similares.
PROTECCIÓN AMBIENTAL Y ECOLÓGICA (PAE)	
PAE	**PAE-1: Recreación**
	Equipamientos especiales: recreación - ecológicos, turísticos o similares.
	PAE-2: Áreas riparias de uso agrícola
	Agrícola: cultivos de legumbres, hortalizas, frutales y forrajes o similares.
	PAE-3: Conservación y recuperación
	Ambiental-ecológico: protección de colinas y las vegas del Río Portoviejo y quebradas aportantes o similares.

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309
www.portoviejo.gob.ec

RESTRICCIONES
CZ-1: Comercio ocasional de productos de aprovisionamiento al por menor. Los locales que vendan productos de grandes dimensiones deberán funcionar como salas de exhibición. La entrega de estos productos deberá realizarse a través de bodegas ubicadas en las zonas determinadas para estos fines. En zonas con uso principal de vivienda, se restringirá en función de la concentración excesiva de este tipo de negocios, de la demanda real, alteración en el funcionamiento de las zonas residenciales, accesibilidad vehicular y disponibilidad de estacionamientos.
CZ-3: Servicios de transporte. Condicionado de acuerdo a la demanda real del servicio y al impacto en el tráfico vehicular. Su radio de servicio será de 500 metros. Se permitirá más de un uso de este tipo, en el radio establecido, únicamente si la demanda lo amerita.
CZ-6 Entretenimiento nocturno. Se condicionará el comercio de entretenimiento nocturno a las normas ambientales, sanitarias y contra incendios. Se permitirá su uso siempre que no genere conflicto con la vivienda por motivos de ruido, horarios de funcionamiento, entre otros impactos que se puedan presentar. El tamaño y capacidad del local deberá diseñarse en función de su ubicación, accesibilidad y disponibilidad de estacionamientos. Se aplicarán restricciones o prohibiciones en función de normativas nacionales de turismo o compatibilidad con equipamientos de salud, educación, bienestar social, entre otros que apliquen.
CZ-7. Centros comerciales y supermercados. Restricción por ser actividades que causan congestionamiento vehicular y que demandan estacionamientos. Se solucionarán las áreas de estacionamiento y accesibilidad, de acuerdo a lo requerido, en el interior del lote. Este tipo de comercio debe destinar un porcentaje del lote para espacio público y el verde urbano frente a la vía principal.
CZ-10. Comercio industrial liviano. Almacenes de pinturas, en áreas de alta densidad poblacional, y cercanas a equipamientos o servicios, deberán cumplir con un tamaño máximo construido de 30m2. Estos locales se destinarán exclusivamente a la venta al por menor al público; estará restringido el embodegamiento, y se prohíbe el envasado, enlatado o empaquetado. Deberán solucionar los procesos de carga y descarga en horarios prestablecidos por esta norma y en áreas de carga y descarga, definidas dentro del lote.
CZ-2: Servicios financieros. **CZ-4 Servicios profesionales o especializados.** **CZ-8. Alojamiento.** Restricción por ser actividades que causan congestionamiento vehicular y demandan estacionamientos. Se solucionarán las áreas de estacionamiento y accesibilidad de acuerdo a lo requerido, en el interior del lote. Este tipo de comercio debe destinar un porcentaje del lote para espacio público y el verde urbano frente a la vía principal.
CE-1. Comercio industrial pesado. Restringido por accesibilidad, y porque requieren zonas especiales de carga y descarga.

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309

www.portoviejo.gob.ec

CE-2. Comercio de alto riesgo. Está condicionado por su impacto ambiental, deberá cumplir con los requisitos de la normativa nacional vigente para la regulación y control hidrocarburífero que normará: dimensiones de terreno, distancias mínimas de seguridad, ubicación, radios de uso, entre otros.
CE-5. Comercio de productos agropecuarios y agroquímicos. Para el Distrito 9, se restringirán las áreas de bodega, venta de animales de granja y venta de químicos. Su uso se limitará a la venta al por menor. Para otras zonas de la ciudad se evitará su ubicación en áreas densamente pobladas. Su emplazamiento estará sujeto a medidas de control ambiental, la normativa nacional INEN sobre requisitos para el almacenamiento y transporte de plaguicidas, y otras normativas nacionales o locales que apliquen para este tipo de usos.
IB-2. Establecimientos de servicios especializados. Restricción por ser actividades que generan impactos ambientales moderados que deben ser controlados mediante soluciones técnicas básicas. Las actividades deberán realizarse al interior de los predios, sin que éstas sean vistas desde la calle. No se permite el uso del espacio público, ni del retiro frontal para realizar las actividades relacionadas al negocio.
IM-1. De impacto controlado. Restricción por ser actividades que generan impactos ambientales moderados que deben ser controlados mediante soluciones técnicas básicas, las actividades deberán realizarse al interior de los predios, no se permite el uso del espacio público ni el retiro frontal de la edificación.
IM-2. Requieren control ambiental especial. Requieren un plan de manejo ambiental con medidas preventivas, correctivas y de control específicas.

Art. 653.- Usos de suelo en el ámbito de aplicación de la presente Ordenanza.- El polígono de aplicación de la presente ordenanza se ha dividido en 6 zonas caracterizadas principalmente por tener un uso de suelo comercialmente dominante y mayoritario. Estas zonas albergan los usos generales de vivienda, comercio, y protección ecológica. Los usos de suelo del polígono de aplicación de la presente ordenanza son los siguientes:

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309

www.portoviejo.gob.ec

CUADRO DE COMPATIBILIDADES

USO GENERAL Vivienda

Zona	COMPATIBILIDAD	USOS ESPECÍFICOS	
D09-1	Principal	V101	Vivienda
	Complementario	CB01	Comercio barrial
		IB01	Talleres artesanales
		ED05	Recreación
		ED06	Seguridad
		EB01	Educación
		EB03	Bienestar social
		EB04	Cultura
		EB05	Recreación
		EB08	Transporte
	Restringido	CZ01	Comercio ocasional de productos de aprovisionamiento al por menor.
		CZ08	Alojamiento
		CZ09	Comercio servicios de cuidado personal
		EC05	Recreación
		EC09	Gestión, administración pública
		ED01	Educación
		ED02	Salud
		ED04	Cultura

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309
www.portoviejo.gob.ec

		ED07	Aprovisionamiento
		ED08	Transporte
		ED09	Gestión, administración pública
		EB02	Salud
		EB07	Aprovisionamiento
		AU01	Agricultura urbana
	USO GENERAL	Vivienda	
Zona	COMPATIBILIDAD	USOS ESPECÍFICOS	
D09-2	Principal	V101	Vivienda
	Complementario	CB01	Comercio barrial
		IB01	Talleres artesanales
		ED05	Recreación
		ED06	Seguridad
		EB01	Educación
		EB03	Bienestar social
		EB04	Cultura
		EB05	Recreación
		EB08	Transporte
	Restringido	CZ01	Comercio ocasional de productos de aprovisionamiento al por menor.
		CZ08	Alojamiento
		CZ09	Comercio servicios de cuidado personal
		IB02	Establecimientos de servicios especializados
		EC05	Recreación
		EC09	Gestión, administración pública
		ED01	Educación
		ED02	Salud
		ED04	Cultura
		ED07	Aprovisionamiento
		ED08	Transporte
		ED09	Gestión, administración pública
		EB02	Salud
		EB07	Aprovisionamiento
		AU01	Agricultura urbana
	USO GENERAL	Comercio Barrial	
Zona	COMPATIBILIDAD	USOS ESPECÍFICOS	
D09-3	Principal	CB01	Comercio barrial
	Complementario	V101	Vivienda
		CZ01	Comercio ocasional de productos de aprovisionamiento al por menor.
		IB01	Talleres artesanales

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309
www.portoviejo.gob.ec

		ED01	Educación
		ED02	Salud
		ED04	Cultura
		ED05	Recreación
		ED06	Seguridad
		ED08	Transporte
		ED09	Gestión, administración pública
		EB01	Educación
		EB02	Salud
		EB03	Bienestar social
		EB04	Cultura
		EB05	Recreación
		EB07	Aprovisionamiento
		EB08	Transporte
	Restringido	CZ02	Servicios financieros
		CZ03	Servicios de transporte
		CZ04	Servicios profesionales o especializados
		CZ05	Servicios de alimentación
		CZ06	Entretenimiento nocturno
		CZ08	Alojamiento
		CZ09	Comercio servicios de cuidado personal
		IB02	Establecimientos de servicios especializados
		EC01	Educación
		EC03	Bienestar social
		EC05	Recreación
		EC09	Gestión, administración pública
		ED07	Aprovisionamiento
		AU01	Agricultura urbana
	USO GENERAL	Comercio Barrial	
Zona	COMPATIBILIDAD	USOS ESPECÍFICOS	
D09-4	Principal	CB01	Comercio barrial
		CZ04	Servicios profesionales y especializados
	Complementario	V101	Vivienda
		CZ01	Comercio ocasional de productos de aprovisionamiento al por menor.
		CZ09	Comercio servicios de cuidado personal
		IB01	Talleres artesanales
		ED01	Educación
		ED02	Salud
		ED04	Cultura
		ED05	Recreación
		ED06	Seguridad

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309
www.portoviejo.gob.ec

		ED08	Transporte
		ED09	Gestión, administración pública
		EB01	Educación
		EB02	Salud
		EB03	Bienestar social
		EB04	Cultura
		EB05	Recreación
		EB07	Aprovisionamiento
		EB08	Transporte
	Restringido	CZ02	Servicios financieros
		CZ03	Servicios de transporte
		CZ05	Servicios de alimentación
		CZ06	Entretenimiento nocturno
		CZ07	Centros comerciales y supermercados
		CZ08	Alojamiento
		CZ10	Comercio industrial liviano
		IB02	Establecimientos de servicios especializados
		EC01	Educación
		EC03	Bienestar social
		EC05	Recreación
		EC09	Gestión, administración pública
		ED07	Aprovisionamiento
		AU01	Agricultura urbana

USO GENERAL Comercio Zonal

Zona	COMPATIBILIDAD	USOS ESPECÍFICOS	
D09-5	Principal	CZ01	Comercio ocasional de productos de aprovisionamiento al por menor.
		CZ02	Servicios financieros
		CZ04	Servicios profesionales y especializados
		CZ05	Servicios de alimentación
	Complementario	V101	Vivienda
		CZ08	Alojamiento
		CZ09	Comercio servicios de cuidado personal
		CZ10	Comercio industrial liviano
		IB01	Talleres artesanales
		ER01	Educación
		ER02	Salud
		ER03	Bienestar social
		ER04	Cultura
		ER09	Gestión, administración pública
		EC01	Educación
		EC02	Salud

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309
www.portoviejo.gob.ec

		EC03	Bienestar social
		EC04	Cultura
		EC05	Recreación
		EC06	Seguridad
		EB08	Transporte
		EC09	Gestión, administración pública
	Restringido	CB01	Comercio barrial
		CZ03	Servicios de transporte
		CZ06	Entretenimiento nocturno
		CZ07	Centros comerciales y supermercados
		ER05	Recreación
		EC08	Transporte
		ED06	Seguridad
		ED08	Transporte

USO GENERAL Comercio Zonal

Zona	COMPATIBILIDAD	USOS ESPECÍFICOS	
D09-6	Principal	CZ02	Servicios financieros
		CZ05	Servicios de alimentación
		V101	Vivienda
	Complementario	CZ01	Comercio ocasional de productos de aprovisionamiento al por menor.
		CZ04	Servicios profesionales o especializados
		CZ08	Alojamiento
		CZ09	Comercio servicios de cuidado personal
		IB01	Talleres artesanales
		ER01	Educación
		ER02	Salud
		ER03	Bienestar social
		ER04	Cultura
		ER09	Gestión, administración pública
		EC01	Educación
		EC02	Salud
		EC03	Bienestar social
		EC04	Cultura
		EC05	Recreación
		EC06	Seguridad
		EC09	Gestión, administración pública
		ED01	Educación
		ED02	Salud
		ED04	Cultura
		ED05	Recreación
		ED06	Seguridad

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309
www.portoviejo.gob.ec

		ED07	Aprovisionamiento
		ED08	Transporte
		EB08	Transporte
		ED09	Gestión, administración pública
	Restringido	CB01	Comercio barrial
		CZ03	Servicios de transporte
		CZ06	Entretenimiento nocturno
		CZ07	Centros comerciales y supermercados
		CZ10	Comercio industrial liviano
		CE05	Comercio de productos agropecuarios y agroquímicos
		ER05	Recreación
		EC08	Transporte
		EB01	Educación
		EB02	Salud
		EB03	Bienestar social
		EB04	Cultura
		EB05	Recreación
		EB07	Aprovisionamiento

Los usos de suelo de la presente Ordenanza, se encuentran condicionados al cumplimiento de las condiciones técnicas de las actividades que se estipulen en la presente ordenanza.

Art. 654.- Actividades establecidas en el Plan Especial del Centro: Se permitirán las siguientes actividades:

El área de polígono A y F están dedicados a servicios comerciales, culturales, recreativos, cívicos y religiosos que sirven no solo a los residentes del centro sino también a los residentes de toda la ciudad y la región.

En estas zonas se prohíben el uso de vivienda en planta baja para maximizar los espacios dedicados al comercio y a los servicios en dichas zonas. En estas zonas se prohíben también actividades de comercio mayoristas y de producción y fabricación industriales (incluidas aquellas no permitidas por el Plan Maestro, y se favorecen actividades dedicadas al comercio minorista de productos típicos o de calidad, al recreo, a la cultura y las actividades cívicas.
Se favorecerá la creación de oficinas.

El área de polígono B y C están dedicados a servicios preferentemente comerciales que sirven no solo a los residentes del centro sino también a los residentes de toda la ciudad y la región.

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309

www.portoviejo.gob.ec

Se favorece la introducción de comercios minoristas y mayoristas, junto con servicios de vecindario.

El área de polígono D y E están dedicados a servicios que sirven preferentemente los residentes de dichos sectores.

Se favorece la introducción de comercio minorista y servicios de vecindario.

SECCIÓN III
COMERCIO EN ACERAS

Art. 655.- De las actividades comerciales en aceras.- Podrá permitirse el comercio en aceras solamente en los sitios establecidos en las zonas de Regeneración Urbana. Los comerciantes y en general las personas que ocupen la vía pública sin las debidas autorizaciones y/o que se ubiquen fuera de los lugares permitidos, serán desalojados y sancionados conforme a lo establecido en el Libro II del Código Municipal denominado "Componente Territorial", u otras disposiciones aplicables según el caso.

La Policía Municipal en coordinación con los departamentos competentes del GAD Portoviejo, establecerán el control del comercio informal para que no se realice dentro del área intervenida, para lo cual coordinará con la guardia privada del sector y demás funcionarios de los departamentos competentes del GAD Portoviejo.

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309
www.portoviejo.gob.ec

Los interesados en ejercer el comercio en las aceras, deben estar registrados y cumplir con los requisitos establecidos en el Libro II del Código Municipal denominado "Componente Territorial" agregando los siguientes requisitos:

Requisitos legales:

a) Estar registrado en el GAD Portoviejo como comerciante interesado en ejercer comercio en aceras.
b) En caso que el negocio requiera de un titular y un alterno, ambos deberán estar debidamente registrados.
c) Poseer la patente comercial.
d) Acatar las instrucciones que el GAD Portoviejo establezca para cada caso.

Del mantenimiento de las instalaciones y del entorno inmediato:

El comerciante autorizado tendrá que cumplir con las disposiciones señaladas a continuación:

a) La identificación del kiosco o instalación con el nombre del negocio y la publicidad, la misma que se ubicará solamente en el sitio designado en el diseño respectivo.
b) El kiosco o instalación deberá conservarse en condiciones óptimas de higiene, limpieza, infraestructura y estado tanto en el interior como en el exterior del mismo.
c) Se deberá mantener aseada el área inmediata al kiosco por parte del comerciante autorizado de la instalación o kiosco.
d) Se prohíbe adicionar a la instalación o kiosco todo tipo de elemento externo a él, tales como: bancos, sillas, mesas, sombrillas, vitrinas y exhibidores, etc, que no cuenten con la autorización del GAD Portoviejo.
e) El comerciante autorizado se hará responsable del tacho de basura de uso público incorporado al kiosco. La basura no podrá permanecer en el tacho por más de 24 horas.
f) Todo kiosco deberá mantener un extintor de fuego de 5 (cinco) libras.
g) En caso de requerirlo, es responsabilidad del comerciante autorizado, la contratación del servicio, (agua, alcantarillado, electricidad y comunicaciones), y la correspondiente cancelación del consumo.
h) Otras instrucciones que se dicten, para el caso, desde el GAD Portoviejo.

SECCIÓN IV
REGULACIÓN DEL ESPACIO URBANO

Art. 656.- A efectos de precautelar el buen uso y mantenimiento de las instalaciones que se desarrollen en las áreas de uso público y privado dentro del área de intervención del Plan de Regeneración Urbana del Centro de Portoviejo, todos los habitantes del

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309
www.portoviejo.gob.ec

sector, dueños de locales comerciales o de servicio, así como las personas que ejerzan actividades económicas temporales en cualquiera de las modalidades contempladas en la presente normativa, deberán observar las siguientes disposiciones generales.

1.- Áreas de uso privado.-Corresponden aquellos bienes que le pertenecen a cada propietario de forma singular.

Los ocupantes de los inmuebles o de los establecimientos comerciales autorizados por el GAD Portoviejo dentro de los mismos, sea en su calidad de propietarios, arrendatarios o cualquier otro título, no podrán en general, destinarlos a otros fines que los previstos y autorizados por el GAD Portoviejo para cada caso, ni poder emplearse en actividades que afecten la tranquilidad de los vecinos, la seguridad y la buena conservación del área de intervención del Plan de Regeneración Urbana del Centro de Portoviejo.

Adicional al cumplimiento de lo dispuesto en reglamentaciones especiales que por concepto del régimen de Propiedad Horizontal afecte las instalaciones, sus propietarios o arrendatarios estarán sujetos al cumplimiento de las siguientes normas y disposiciones:

a) Está prohibido dar a los bienes de uso privado un fin distinto para el que fueron edificados o autorizados.
b) Está prohibido realizar cualquier acto que perturbe la tranquilidad de los vecinos, el decoro, la seguridad y la salubridad dentro del área de intervención.
c) Está prohibido acumular basura al exterior de las edificaciones en forma y horarios no establecidos para el servicio de recolección, o en su defecto, en terrenos vacíos existentes.
d) Está prohibido colocar avisos o carteles en la parte exterior de las edificaciones, salvo en los casos y diseños previstos en el Libro II del Código Municipal denominado "Componente Territorial" y manteniendo los diseños establecidos en el Manual de Normas Técnicas de Aplicación de Señalética para el centro urbano de la ciudad de Portoviejo.
e) Está prohibido realizar roturas de aceras, pavimentos, paredes, estructura y demás bienes, sin previa autorización del GAD Portoviejo.
f) Está prohibido expender bebidas alcohólicas en establecimientos no autorizados.
g) Está prohibido efectuar cambios en la fachada exterior del inmueble sin previa autorización GAD Portoviejo.

Los establecimientos dedicados a actividades de alojamiento, comidas y bebidas, diversión y esparcimiento, que estén ubicados dentro del perímetro de regeneración urbana, deberán respetar la normativa vigente de Turismo, no pudiendo ejercer ninguna actividad de esta índole sin contar con los permisos respectivos y la Licencia Única Anual de Funcionamiento del GAD Portoviejo.

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309

www.portoviejo.gob.ec

2.- Áreas de uso público.- Constituyen bienes de uso público todos aquellos cuyo uso o usufructo es realizado por los particulares en forma directa y general.

Para el cumplimiento de la presente Ordenanza, se considera como bienes de uso público, a todos aquellos que conforman los espacios destinados a soportal, acera, calles, plazas y parques, calzada, las instalaciones sanitarias, eléctricas y telefónicas, áreas verdes y recreativas.
Los usuarios de los bienes anteriormente mencionados **no podrán**:

a) Consumir bebidas alcohólicas en las áreas públicas, salvo en locales autorizados.
b) Ensuciar las fachadas de las edificaciones ubicadas dentro del área de intervención del Plan de Regeneración Urbana del Centro de Portoviejo.
c) Depositar basura en lugares, horarios o mecanismos no autorizados por la institución u organismo encargado de la recolección.
d) Desarrollar actividades comerciales o de servicio en lugares no autorizados y sin permiso expreso de la Municipalidad.
e) Ejercer el trabajo sexual u otros similares.
f) Desarrollar cualquier actividad recreativa, artística o cultural en las calzadas, calles peatonales, aceras, soportales, plazas y parques del área de intervención, sin obtener previamente la autorización del GAD Portoviejo.
g) Transitar con las mascotas (gatos, perros, etc.) sin contar con las respectivas correas de seguridad, debiendo responsabilizarse de la recolección de los desechos orgánicos.
h) Realizar las operaciones de carga y descarga en los carriles destinados a la circulación vehicular, salvo en horarios nocturnos entre las 00h00 hasta las 06h00 horas.
i) Estacionar vehículos en las zonas que no estén destinadas para esta función.

3.- Para la correcta administración y mantenimiento del espacio de regeneración urbana, los usuarios de los bienes públicos y privados **deberán**:

a) Conservar en buen estado de estructura e higiene los soportales.
b) Iluminar debidamente sus soportales, con el fin de colaborar con la seguridad y presentación nocturna.
c) Vigilar que en las aceras de los inmuebles usufructuados o de su propiedad, incluyendo los parterres que quedaren al frente hasta el eje de la vía, no se depositen desechos fuera de los horarios establecidos por el GAD Portoviejo, debiendo reportar al GAD Portoviejo las personas y hechos suscitados que contradigan lo establecido en la presente disposición.
d) Mantener limpias las cercas o verjas de las fachadas de las edificaciones, incluido los tumbados de los soportales para lo cual

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309
www.portoviejo.gob.ec

deben necesariamente limpiarlos íntegra y periódicamente, y especialmente en los meses de septiembre, octubre y diciembre.

e) Utilizar los colores establecidos en la paleta autorizada por el GAD Portoviejo para el adecentamiento de las fachadas ubicadas dentro del perímetro de Regeneración Urbana, las cuales deben estar en armonía con el centro histórico del cantón, estando permitido la utilización de los colores blanco y gris para fachadas; y, el color negro para protecciones metálicas.

f) Ejecutar la carga y descarga solamente en los espacios de aparcamiento que para el efecto, destine el GAD Portoviejo, respetando los horarios establecidos. Esta operación no se la realizará del lado de la circulación vehicular. En los espacios de aparcamiento destinados a carga y descarga, se exigirá que el conductor del vehículo permanezca en él, mientras se realizan dichas operaciones.

Art. 657.- De la limpieza, mantenimiento y recolección de basura.- En el área de intervención del Proyecto de Regeneración Urbana, la Dirección de Aseo e Higiene Territorial o quien haga sus veces, deberá ejecutar las acciones necesarias a fin de que en forma permanente se logre una óptima limpieza y mantenimiento.

Los desechos sólidos que originen locales comerciales, oficinas residencias, etc., ubicadas al interior de las edificaciones, deberán ser presentados a la empresa recolectora de desechos sólidos, en fundas plásticas de color oscuro, impermeables y perfectamente anudadas.

Art. 658.- De la iluminación pública y privada.- La Dirección de Control Territorial o quien haga sus veces, controlará, la obligatoriedad de los propietarios, de iluminar debidamente sus soportales, con el fin de colaborar con la seguridad y presentación nocturna.

Art. 659.- De la seguridad.- El GAD Portoviejo podrá suscribir convenios con los propietarios de los comercios, a fin de que la seguridad privada de los mismos colabore y sea parte fundamental del servicio de seguridad brindado por la Policía Municipal, en el ámbito de sus competencias.

CAPÍTULO III
DE LAS EDIFICACIONES

SECCION I
ARMONIZACIÓN DE LAS EDIFICACIONES CON EL ENTORNO INTERVENIDO

Art. 660.- Aspectos formales de las edificaciones.- Los aspectos formales de las edificaciones determinan la altura, tipologías de la edificación, colores y todo tipo de ornamentación de las fachadas, debiendo darse cumplimiento a los siguientes aspectos:

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309
www.portoviejo.gob.ec

a) **Aspectos formales de la planta baja de las edificaciones:** La altura libre entre el piso terminado de acera hasta el inicio de la losa del siguiente piso alto deberá ser de 3 metros sesenta centímetros de altura.

En casos en los que las edificaciones aledañas tengan alturas que difieran entre sí, se deberá mediante elementos ornamentales en fachadas mantener la horizontalidad y armonía estética de las mismas.

No será permitido improvisaciones que los constructores o propietarios, hayan realizado o realicen y que incidan en la configuración lineal de las cuadras o sectores. En los sectores en donde se haya producido este fenómeno el GAD Portoviejo diseñará una línea a la altura de la mayoría que presenten similitud, siempre que se observe la norma de altura prevista en esta ordenanza. Los costos que se generen al GAD Portoviejo por este concepto, serán cubiertos por los infractores.

Los edificios nuevos que se construyan al lado de edificios patrimoniales, podrán levantar pisos adicionales retranqueándose en terrazas, con retiro de al menos 2 metros cincuenta centímetros en cada terraza.

b) **Línea de otros pisos (características):** La altura entre pisos será de 3 metros cincuenta centímetros en el primer piso alto, y de tres metros en los siguientes pisos; el tumbado de la cubierta de la terraza tendrá una altura mínima de 2 metros setenta centímetros.

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309
www.portoviejo.gob.ec

Altura de edificación.

c) Línea de alero o cornisa (características): La línea de alero o de cornisa es la unión del muro de fachada con la caída de cubierta, en cubierta inclinadas, el alero debe terminar en esa línea o tener un volado sobre la vereda que no debe ser mayor de un metro. El alero no debe botar las aguas lluvias sobre la vereda y calzada sino que debe ser recogida mediante una bajante metálica perdida en la fachada, que la depositará en un cajón de hormigón con tapa del mismo material previo a su conducción a la cañería de aguas lluvias en la calle.
Para el caso de viviendas existentes, el propietario está obligado a la reparación o readecuación de bajantes en fachadas para cumplir con la normativa en un plazo establecido por la autoridad municipal correspondiente; de no cumplir con lo indicado en el plazo establecido, el GAD Portoviejo realizará la intervención a costa del infractor y los gastos en que incurra se cobrarán vía coactiva con el 20% de recargo más los intereses correspondientes.

d) Altura total (características): En la reglamentación de pisos de cada una de las edificaciones o la reglamentación general de alturas de la presente ordenanza, se hará constar como hito, la medida de la suma de todos los pisos desde la vereda hasta la línea de alero o de cornisa. Esta línea marcará la silueta de la cuadra o sector.

e) Superficie de la fachada (características): Las fachadas de los edificios es la superficie exterior de cada uno de ellos. Esta superficie será fundamentalmente lisa, pero puede contener los detalles arquitectónicos necesarios como los vanos

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309
www.portoviejo.gob.ec

de las ventanas, tragaluces y ventoleras que podrán ser destacados con marcaciones a manera de marco de mampostería o de otro material. Los muros de fachadas también pueden retranquearse parcial o totalmente para formar espacios sombreados o terrazas a las que se accederá por puertas desde los ambientes interiores y serán resguardadas por barandas metálicas, de madera o de albañilería según el diseño con una altura de noventa centímetros medidos desde la base de la terraza.

f) **Balcones:** Los balcones en las fachadas tendrán un volado máximo de un metro sobre la vereda. Serán de hormigón, metal o madera y constituirán parte de la estructura debidamente calculados por un profesional. Los balcones no deben crear servidumbres de vista y no deben adosarse a las construcciones de vista.

g) **Volados**: Algunos volúmenes construidos de ambientes interiores pueden volarse sobre la vereda hasta una distancia de un metro.

h) **Ventanas (forma y materiales):** Los vanos de ventanas de ambientes sobre la calle no podrán ser menores de noventa centímetros de ancho, exceptuando las celosías que deberán tener como mínimo sesenta centímetros de ancho por cuarenta centímetros de alto. Los vanos mayores a esa dimensión podrán modularse horizontalmente con esas dimensiones. Podrán tener antepechos de hasta noventa centímetros de alto de hormigón, metal o madera debidamente diseñados. Las batientes podrán contener las celosías de madera y así recuperar la arquitectura tradicional tanto en ventanas con antepecho y también en persianas de acceso a terrazas y balcones. Podrán utilizarse también ventanas y puertas como detalles de arquitecturas modernas, realizadas en vidrio y sus múltiples tratamientos formales, pero con las mismas dimensiones.

i) **Terrazas de piso (características):** Las terrazas como prolongación de ambientes interiores, se practicarán como espacios sombreados en pro de la recuperación de la arquitectura tradicional. Estarán diseñadas con dimensiones de ambientes interiores pero tendrán la característica de ambiente exterior y no se contabilizarán en el coeficiente de ocupación del suelo general. Se prohíbe el destino de estos espacios para construcciones de vivienda. La única salvedad que hay para construcciones en las terrazas, son las que se realicen en edificios sometidos al régimen de propiedad horizontal y se destinen única y exclusivamente para uso recreativo, sus áreas no se debe hacer constar dentro de las alícuotas individuales, sino dentro de las áreas comunales.
Estarán construidas con materiales livianos como estructuras de hierro o madera, no se permiten estructuras de hormigón. En caso de que la autoridad competente detecte estos casos, notificará al propietario con la orden de derrocamiento, mismo que será ejecutado en un plazo perentorio de 90 días; si cumplido este plazo no se realiza el derrocamiento, la Comisaría procederá a hacerlo y los costos que se generen serán cubiertos por el propietario del inmueble.

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309
www.portoviejo.gob.ec

Para proceder a realizar construcciones en las terrazas, el propietario deberá contar con los planos elaborados por un profesional de la arquitectura, avalado con la firma de responsabilidad de un ingeniero estructuralista y aprobado por el GAD Portoviejo. Esta construcción no se contabilizará en el coeficiente de ocupación del suelo general.

Art. 661.- Aspectos Ambientales.- En la zona de regeneración urbana, se tendrá que dar cumplimiento a los siguientes parámetros:

1.- Elementos visuales en fachada.- En la zona de regeneración urbana, los edificios se pintarán obligatoriamente cada tres años y/o cuando la Dirección de Control Territorial o quien haga sus veces determine la mala condición de la pintura exterior del inmueble, con el fin de mantener el buen aspecto de las edificaciones. Para que la profusión de colores no incidan en una contaminación visual y mantener una armonía cromática apreciable~~s~~ desde el punto de vista estético, el GAD de Portoviejo definirá los parámetros de color a utilizar.

2.- Parámetros para rotulación comercial.- Los rótulos se colocarán en la parte superior de la entrada principal del respectivo local y tendrá una medida igual o menor al ancho de dicha entrada, teniendo como altura máxima un metro cincuenta centímetros.

En el área de Regeneración Urbana la paleta cromática y tipográfica estará a discreción de su anunciante considerando el Manual de Normas Técnicas de Aplicación de Señalética, que contiene la paleta de colores compatibles para el Centro Urbano de la ciudad de Portoviejo.

Los rótulos se colocarán cumpliendo las técnicas de montajes, estética y/o producción de métodos artesanales de rotulación de gráfica popular.

3.- Prohibiciones.- Dentro del área de regeneración urbana se encuentra prohibido lo siguiente:

a) El uso de elementos que intensifiquen la contaminación visual.
b) El uso de pinturas, ilustraciones, logotipos y demás elementos gráficos en espacios como: columnas, pisos, paredes, mobiliario urbano, puertas, de los locales comerciales y las construcciones cercanas, exceptuando el espacio establecido para la Rotulación Comercial descrita en el Ítem anterior.

4.- Parámetros para aplicación de señalética urbana.- Dentro del área de regeneración urbana se observarán los siguientes parámetros de cumplimiento obligatorio:

La señalética urbana debe aplicarse con su respectivo soporte, diseñado y descrito en el mobiliario urbano contemplado en el plan de regeneración urbana. En el caso de que la

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309

www.portoviejo.gob.ec

señalética deba montarse directamente sobre la pared, como es el caso de la señalética identificativa, deberá estar junto a la entrada principal del establecimiento a una altura de entre dos metros y dos metros treinta centímetros desde el suelo.

En el caso de la señalética de nomenclatura de calles, los rótulos que van sobre la pared de las esquinas (nombres de calles) deberán hacerse en la esquina inferior izquierda de las fachadas sobre la altura de las columnas y zaguanes. Adicionalmente se instalarán los rótulos sobre soportes fijos (nombres de calles y dirección) descritos en el mobiliario urbano del Plan de regeneración urbana.

La preservación de la calidad del medio ambiente dentro del ámbito de aplicación de la presente ordenanza se realizará de conformidad a la normativa establecida en el Libro V del Código Municipal, denominado "Componente Ambiental".

SECCIÓN II
DE LAS INSTALACIONES DE SERVICIOS

Art. 662.- Instalaciones en edificaciones existentes.- Las instalaciones internas de servicios como energía eléctrica, telefónica, agua potable, aguas servidas, etc. deberán conectarse, por cuenta y a costo de cada uno de los propietarios. En caso de que la instalación de las nuevas acometidas externas cause destrucción o deterioro del espacio público, éste deberá ser reparado manteniendo los elementos utilizados antes de la intervención, sin perjuicio de que el GAD Portoviejo asuma la reparación con costo al propietario del predio o causante del daño.

Art. 663.- Instalaciones en edificaciones a construirse.- Las instalaciones internas de las edificaciones a construirse deberán estar conectadas únicamente a los sistemas generales de la ciudad previstos y ejecutados por el GAD Portoviejo en cada uno de los sectores.

SECCIÓN III
INTERVENCIONES URBANÍSTICAS SOBRE CALLES E INFRAESTRUCTURA

Art. 664.- De la adecuación física de los soportales, aceras, calzadas y cerramientos.- El Plan de Regeneración Urbana establece diseños tipos respecto a: aceras, calzadas, soportales, cerramiento, rampas de minusválidos, zonas de seguridad, redes de infraestructura, cajas de revisión y señalización horizontal y vertical, el mismo que deberá ser de cumplimiento obligatorio en la zona de regeneración urbana.

En caso de edificaciones nuevas o reparaciones que se realicen en edificaciones existentes que afecten a los diseños tipos, el propietario deberá reponer lo afectado, sujetándose a las especificaciones indicadas en el párrafo anterior y a la presente Ordenanza.

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309
www.portoviejo.gob.ec

SECCIÓN IV
DEL MOBILIARIO URBANO

Art. 665.- Para efectos del ordenamiento del mobiliario urbano a instalarse dentro del área de intervención, serán considerados como mobiliario urbano los siguientes elementos:

1.- Recipientes para basura;
2.- Porta señales;
3.- Bancas;
4.- Señalización de vías y señalética;
5.- Elementos para protección climática;
6.- Postes para alumbrado público;
7.- Jardineras;
8.- Cerramientos;
9.- Kioscos para servicios turísticos y comerciales;
10.- Fuentes de agua;
11.- Cabinas telefónicas;
12.- Cabinas sanitarias.

Todo proyecto para la instalación o reubicación de mobiliario urbano posterior a la intervención municipal inicial, deberá solicitar autorización a la Dirección competente del GAD Portoviejo.

Toda nueva instalación de mobiliario urbano, dentro del área de intervención, respetará y se guiará por los patrones y normas de mobiliario, establecidos por el Plan de Regeneración Urbana y deberán ser aprobados por el GAD Portoviejo.

CAPÍTULO IV
ACCESIBILIDAD

SECCIÓN I
ARMONIZACIÓN DE LAS EDIFICACIONES CON EL ENTORNO INTERVENIDO

Art. 666.- Las calles señaladas como peatonales y de uso compartido tendrán el mismo nivel en toda la sección de la vía. En la parte de unión de la vereda con la calzada se construirán canales de evacuación de aguas lluvias a lo largo de toda la cuadra, observando las pendientes técnicas que garanticen su evacuación hasta los sumideros que se conectarán a la tubería del alcantarillado de aguas lluvias.

Art. 667.- Los materiales a utilizarse tanto en vereda como en portal deben ser antideslizantes. Los pisos de las veredas y portales deben ser formalmente diferentes,

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309
www.portoviejo.gob.ec

utilizando variantes de diseño o variantes de materiales, que marquen claramente sus límites.

Art. 668.- Las aceras y portales deberán tener una pendiente no menor al 2%, que permita la correcta conducción de las aguas superficiales a los puntos de sumideros para una evacuación oportuna.

Art. 669.- Está prohibido el uso de elementos de barrera al interior de los portales tales como muretes, gradas, rampas o similares, perpendiculares o paralelos a la calzada que impidan la libre circulación y la accesibilidad universal; salvo el caso en los que la pendiente de la cuadra demande el uso de rampas que deberían estar diseñadas de acuerdo a la norma INEN específica y contar con la debida autorización del GAD Portoviejo.

En los costados de vía en el que se implante arbolado y cuyas edificaciones en la planta baja sea dedicada a la actividad gastronómica se permitirá la ocupación de una franja de máximo sesenta centímetros para ubicación de mesas y sillas en pos de la conformación de entornos urbanos con una mejor experiencia del peatón con el espacio público.

Art. 670.- En aceras se dejarán franjas de libre circulación garantizando total accesibilidad en el espacio público, estas franjas se comunicaran con los pasos peatonales para cruce de vías, y estarán libres de la presencia de mobiliario y vegetación; estas franjas tendrán un ancho mínimo de 1 metro veinte centímetros.

Art. 671.- Se implementarán facilidades explícitas en aceras y cruces de calzadas que a medida que se construyan deberán configurar un circuito urbano de accesibilidad garantizada para todo tipo de usuarios.

Las características físicas de los circuitos de accesibilidad garantizada en el espacio público son, en lo general, las siguientes:

a) Franja o corredor peatonal libre de toda perturbación en un ancho mínimo de un metro veinte centímetros y una altura libre de dos metros treinta centímetros, espacio lateral y vertical que permite el fácil desplazamiento de sillas de ruedas o cualquier otra modalidad de desplazamiento individual.
b) El centro de la franja de un metro veinte centímetros contiene una pista o carril de sesenta centímetros de ancho, construida con baldosas podo táctiles especiales, que indican a personas con discapacidad visual que pueden avanzar en primera instancia en forma segura o tomar precauciones por estar en zona de alerta.
c) Los treinta centímetros medidos a partir de los bordes externos a ambos lados de la huella táctil, demarcados o no, deberán estar libre de cualquier elemento vertical, hasta una altura libre mínima de dos metros treinta centímetros, debido a que corresponden al espacio mínimo que se

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309

www.portoviejo.gob.ec

requiere para brindar seguridad de desplazamiento a personas con insuficiencia visual. Por esta razón a estas semi franjas se les ha denominado "Bandas de Seguridad Lateral".

d) Las zonas de avance y las de alerta que componen la guía táctil deberán ser diferenciadas mediante colores contrastantes (naranja-amarillo), en tanto que la integración paisajística con el entorno deberá ser resuelta por el proyecto específico que se desarrolle.

Art. 672.- Se incorporará al piso de las aceras dos códigos texturizados en sobre relieve, con características podo táctiles, para ser reconocidos como señal de avance seguro (textura de franjas longitudinales) y alerta de detención o de precaución (textura de botones).

El avance contempla el movimiento recto y los giros moderados. En cambio, la alerta significa en primera instancia detención, luego exploración indagatoria del entorno y, en algunos casos, el avance con precaución.

Los giros cerrados (superiores a 45º) también estarán señalados con texturas de alerta.
Los bordes externos de la Guía Táctil deben guardar una separación mínima de treinta cm respecto de cualquier objeto vertical, para evitar accidentes por golpes laterales de los transeúntes que tengan discapacidad visual.

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309

www.portoviejo.gob.ec

SECCIÓN II
DE LOS ACCESOS VEHICULARES Y APARCAMIENTOS

Art. 673.- **Accesos vehiculares a las edificaciones. –** Los accesos vehiculares en las zonas regeneradas tendrán que dar cumplimiento a los siguientes lineamientos:

1. Los accesos vehiculares a los predios ubicados en el ámbito de aplicación de la presente norma, no podrán ser menores de tres metros de ancho para rampas de un solo sentido y de seis metros de ancho para rampas de doble sentido.

   Independientemente del ancho del lote no se podrá destinar más de seis metros para rampas vehiculares.

2. Toda rampa vehicular de acceso a niveles inferiores o superiores, deberá ser construida sin afectar el soportal.

3. La rampa de acceso desde la calzada a la acera, será ejecutada según los diseños establecidos en el Plan de Regeneración Urbana.

Art. 674.- De la construcción de edificaciones y solares vacíos que se destinan para aparcamiento. – La construcción de aparcamientos en la zona de regeneración urbana, tendrá que dar cumplimiento a los siguientes procedimientos, sin perjuicio de otros que determine el GAD Portoviejo.

1. **Edificios para aparcamientos**.- Todas las nuevas edificaciones destinadas para aparcamientos, deberán contar con los planos aprobados por el Departamento Técnico competente del GAD Portoviejo, de conformidad a las especificaciones establecidas en la presente ordenanza.

2. **Aparcamientos en solares vacíos. -** La utilización de solares vacíos ubicados al interior del área de intervención y que sean destinados a espacios para aparcamientos, deberán sujetarse a lo dispuesto en la presente Ordenanza, respetando el área del soportal.

   La Dirección de Control Territorial o quien haga sus veces controlará el cumplimiento de lo estipulado en la presente ordenanza en lo que se refiere a los solares vacíos que se destinen a aparcamiento público de vehículos.

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309

www.portoviejo.gob.ec

CAPITULO V
INCENTIVOS

SECCIÓN I
INCENTIVOS

Art. 675.- Los propietarios que realicen una adecuación integral de edificios que comprenda rehabilitación de fachada, instalaciones e infraestructuras, publicidad, etc., dando cumplimiento de la normativa vigente del sector turístico y al contenido de la presente ordenanza, serán considerados dentro de los programas de incentivos que el GAD Portoviejo realice para el efecto.

TÍTULO XII
DE LA ENAJENACIÓN DE EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE ÁREAS DE TERRENO EN EL CANTÓN PORTOVIEJO, CUYAS ESCRITURAS DIFIEREN CON LA REALIDAD FÍSICA DE CAMPO

REF.: ORDENANZA QUE REGULA LA ENAJENACIÓN DE EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE ÁREAS DE TERRENO EN EL CANTÓN PORTOVIEJO, CUYAS ESCRITURAS DIFIEREN CON LA REALIDAD FÍSICA DE CAMPO (2011-02-24).

CAPÍTULO I
CAUSAS QUE MOTIVEN LAS DIFERENCIAS DE SUPERFICIES DE TERRENO

Art. 676.- Principios.- Conscientes de que existen en el cantón Portoviejo múltiples predios o lotes que mantienen diferencias en las medidas y cabidas reales y las que constan en los respectivos títulos de propiedad de dichos bienes, es prioritario:

a) Instrumentar políticas y acciones que permitan a los propietarios de bienes inmuebles del cantón Portoviejo que tienen excedentes o diferencias en sus medidas y cabidas, rectificar las escrituras públicas;
b) Controlar el crecimiento territorial en general y particularmente, el uso, fraccionamiento y ocupación del suelo en el cantón Portoviejo;
c) Garantizar el ejercicio pleno de los derechos de dominio;
d) Conceder el dominio del excedente o diferencia del terreno, siempre que éstos no estén en litigio ni pesen sobre ellos ningún gravamen que limite la propiedad; y,
e) Determinar un valor justo a pagar por la adjudicación y venta de excedentes de terreno, acorde a la situación socio económica de los propietarios o posesionarios.

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309
www.portoviejo.gob.ec

Art. 677.- Por excedentes o diferencias se entenderán todas aquellas superficies de terreno que excedan del área original que conste en el respectivo título y que se determinen al efectuar una medición municipal por cualquier causa o que resulten como diferencia entre una medición anterior y la última practicada, bien sea por errores de cálculo o de medidas.

No se beneficiaran de la presente ordenanza, aquellos que no cumplan con lo previsto en la ordenanza del sistema de gestión de riesgos.

Art. 678.- Las diferencias de superficies de terreno podrían propiciarse por las siguientes causas:

a) Error en la medición de las dimensiones del lote o solar y en el cálculo de la superficie del terreno;
b) Utilización de sistemas de medida inusuales en el medio, en determinado momento histórico, que al convertirlas a la unidad del sistema métrico decimal ocasionaren error en el cálculo de la superficie de terreno;
c) Inexistencia e imprecisión de datos referidos a dimensiones lineales de linderos y áreas (cabida) en la escritura;
d) Error desde su origen en el replanteo y en la posesión física, cabida y medidas que actualmente tiene el lote de terreno;
e) Por expropiaciones no legalizadas y escrituradas;
f) Por levantamientos topográficos inexactos; y,
g) Otras.

CAPÍTULO II
DE LOS PROCEDIMIENTOS TÉCNICOS ADMINISTRATIVOS

Art. 679.- Ámbito de aplicación.-El presente Título será aplicado en las zonas urbana y rural del cantón Portoviejo, a los solares que tengan excedentes de los estipulados en el Capítulo I de este Título, y que no estén en litigio ni pesen sobre ellos ningún gravamen que limite la propiedad.

Para la aplicación del presente Título, se considerarán tres casos:

a. Cuando las diferencias de áreas de terreno arrojan una superficie menor al que consta en la escritura o que no supere el veinte por ciento (20%) del área de terreno establecida en escritura como cuerpo cierto, con relación al área de terreno medida en campo, y sustentada en el levantamiento topográfico correspondiente.

b. Cuando los inmuebles tengan diferencias de áreas de terreno que vayan del 20% hasta el 50% del área de terreno establecida en escritura como cuerpo cierto, con

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309

www.portoviejo.gob.ec

relación al área de terreno medida en campo, y sustentada en el levantamiento topográfico e informes correspondientes.

c. Cuando los inmuebles tengan diferencias de áreas de terreno que superen el cincuenta por ciento (50%) del área de terreno establecida en escritura como cuerpo cierto, con relación al área de terreno medida en campo, y sustentada en el levantamiento topográfico e informes correspondientes.

En cualquiera de los tres casos antes citados, deberán existir elementos físicos permanentes en campo tales como postes o cerramientos que definan y delimiten el bien inmueble, colocados por el propietario.

Con los requisitos estipulados en este Título, la Dirección de Información, Avalúos y Catastros, a través del funcionario asignado, calificará la documentación y emitirá el informe correspondiente para definir a cuál de los tres casos corresponde la solicitud de legalización del excedente, y continuar con el trámite que corresponda.

Art. 680.- Los requisitos básicos para la revisión y legalización de áreas de terreno excedentes y no concordantes con las que constan en el título de propiedad, son:

a) Solicitud escrita dirigida al Alcalde (sa) requiriendo la escrituración del excedente del lote que mantiene en posesión;
b) Señalamiento de domicilio para futuras notificaciones;
c) Copia de la cédula de ciudadanía y certificado de votación, o pasaporte para el caso de extranjeros;
d) Levantamiento topográfico en físico y digital, con sistemas de Coordenadas WGS84 UTM, con detalles de puntos de coordenadas, medidas y linderos, con firma de responsabilidad del profesional que realiza el levantamiento. En este levantamiento se deberá indicar en forma clara las medidas y cabida del área que estipula la escritura, las medidas globales encontradas en campo y las del excedente;
e) Declaración juramentara ante un notario público con los datos expuestos en este Título;
f) Comprobante de pago del impuesto predial del año en curso y certificado de solvencia (No Adeudar) municipal actualizado;
g) Copia de la escritura pública del terreno objeto del trámite inscrita en el Registro de la Propiedad;
h) Certificado de Solvencia conferido por el Registrador (a) de la Propiedad del bien al que desea incorporar el excedente de terreno solicitado;
i) Demostrar los ingresos económicos mensuales que obtiene, mediante:
   - Certificado laboral si es empleado público o privado;
   - Declaración juramentada notariada si es trabajador sin relación de dependencia.

Art. 681.- De la declaración juramentada y de la prueba de la posesión.- Las personas que soliciten la legalización del excedente de terreno, presentarán una

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309
www.portoviejo.gob.ec

declaración juramentada realizada ante un Notario (a) Público, debiendo contener lo siguiente:

a) Tiempo de posesión que mantiene sobre el excedente del terreno;
b) Determinación de la ubicación del lote de terreno (barrio, sector, parroquia), características, linderos actualizados;
c) La determinación de las obras y/o mejoras que ha realizado sobre el bien;
d) El número de personas que habitan en el bien y el grado de parentesco que mantienen entre sí;
e) Justificar su estado civil o unión de hecho;
f) Que no hay reclamo, discusión, litigio o propietario legítimo sobre la propiedad o derechos reales que se aleguen;
g) Sus ingresos mensuales; y,
h) Que se indique de manera expresa que se libera al GAD Portoviejo de toda responsabilidad por la información proporcionada por el solicitante y registrada en el catastro como consecuencia del trámite solicitado.

Art. 682.- Cuando el GAD Portoviejo descubra excedentes o diferencias de áreas de terreno por las causales establecidas en este Título, podrá actuar de oficio por medio de la Dirección de Gestión y Control Territorial o quien haga sus veces, o la Dirección de Información, Avalúos y Catastros, mediante el trámite previsto en el presente Título, siempre que existan elementos físicos tales como edificaciones, cerramientos permanentes o sistemas viales plenamente definidos.

Art. 683.- En el caso de que el excedente sea mayor a un 50% del área que consta en el título de propiedad del bien inmueble, con sustento en el plano de levantamiento topográfico e informe técnico de la Dirección de Información, Avalúos y Catastros, se seguirá el procedimiento que establece el COOTAD para el caso de venta de lotes y adjudicación de fajas de terreno municipales en el área urbana y la respectiva ordenanza aprobada para el efecto.

Por lote se entenderá aquel terreno en el cual, de acuerdo con las ordenanzas municipales, sea posible levantar una construcción independiente de las ya existentes o por levantarse en los terrenos vecinos.

Por fajas se entenderán aquellas porciones de terreno que por sus reducidas dimensiones o por ser provenientes de rellenos no pueden soportar una construcción independiente de las de los inmuebles vecinos, ni sea conveniente, de acuerdo con las ordenanzas municipales, mantenerlas como espacios verdes comunitarios.

Para el caso excedentes considerados lotes o fajas urbanas, el GAD Portoviejo incorporará primero dichas áreas al patrimonio municipal a través de la declaratoria de bien mostrenco por parte del Concejo Municipal, de acuerdo a la ordenanza aprobada para dicho efecto.

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309
www.portoviejo.gob.ec

Para el caso de excedentes considerados lotes o fajas rurales, se sujetarán a las disposiciones contempladas en la Ley de Tierras Baldías y Colonización, y Ley de Desarrollo Agrario. Para este caso, cuando el propietario de un predio haya efectuado una solicitud al GAD Portoviejo pidiendo la legalización de un excedente, y que través de la Dirección de Información, Avalúos y Catastros se lo calificará como un trámite no susceptible a legalizar a través de la presente Ordenanza, el jefe de este departamento emitirá un informe debidamente sustentado y comunicará mediante oficio a La Subsecretaría de Tierras y Reforma Agraria adscrita al Ministerio de Agricultura Ganadería, Acuacultura y Pesca, para que el solicitante continúe con su trámite a través de dicha institución.

CAPÍTULO III
DEL VALOR A PAGARSE POR LA DIFERENCIA O EXCEDENTES DE TERRENO

Art. 684.- Antes de la suscripción de la escritura de rectificación de medidas y por lo tanto de venta y legalización de excedentes de terreno cuando éste vaya del 20% hasta el 50% de la superficie que se especifica en el título de propiedad, el Jefe de la Dirección de Información, Avalúos y Catastros determinará en el informe que debe emitir, el valor comercial del predio en análisis.

Del valor comercial determinado, el valor a pagarse por concepto de la diferencia de terreno (área excedente) será igual a:

Valor terreno = Ae x Vu x P

En donde:
Ae: área excedente;
Vu: Valor Unitario por metro cuadrado contemplado en el Plano de Valores Vigente;
P: Porcentaje de cobro.

Art. 685.- Para el caso de los excedentes cuyas áreas están comprendidas entre el 20% y el 50% de la superficie que consta en los títulos de propiedad, con fundamento a los principios de Solidaridad, Subsidiariedad y Sustentabilidad del desarrollo, y de los fines de los gobiernos autónomos descentralizados municipales contemplados en el COOTAD, y por ser política de desarrollo social y económico de la población de este Gobierno Autónomo, para que todos tengan la oportunidad de rectificar las medidas y cabidas de sus propiedades inmuebles, y principalmente a las personas de escasos recursos económicas, el valor a pagar por los excedentes de terreno, será:

INGRESO MENSUAL EN REMUNERACIONES BÁSICAS UNIFICADAS (RBU) PORCENTAJE DEL VALOR COMERCIAL (%)
Menor o igual 1 RBU
20%
Desde 1.01 RBU hasta 2 RBU
30%

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309
www.portoviejo.gob.ec

Desde 2.01 RBU hasta 3 RBU
50%
Desde 3.01 RBU en adelante
100%

Art. 686.-La Dirección de Información, Avalúos y Catastros remitirá el informe a la Dirección de Comunicación Municipal, para que proceda a realizar la publicación de la solicitud de legalización del excedente, la cual lo hará por tres días consecutivos en un diario de circulación local.

Art. 687.- Una vez realizada la publicación y habiendo transcurrido el plazo de 15 días para las impugnaciones, la Dirección de Información, Avalúos y Catastros emitirá un informe final a la Comisión de Legislación Municipal, la que a su vez conocerá y solicitará el criterio jurídico correspondiente.

Art. 688.- Con los informes respectivos, la Comisión de Legislación Municipal, emitirá el informe definitivo para el conocimiento y resolución del Concejo Municipal del cantón Portoviejo, quien podrá decidir la venta del excedente o diferencia de área, o su conservación para destinarlo a área verde o uso de la comunidad.

Art. 689.- Aprobada la compraventa de excedente de terreno por parte del Concejo Municipal de Portoviejo, la Procuraduría Síndica Municipal procederá a elaborar la minuta respectiva, realizando la rectificación con todos los antecedentes y haciendo constar como documentos habilitantes, todos los informes y el plano de levantamiento topográfico.

Previo a la elaboración de la minuta, el interesado deberá presentar el respectivo comprobante de pago emitido por la Tesorería Municipal, documento que se adjuntará al proceso para la protocolización e inscripción de la escritura en el Registro de la Propiedad, finalmente se realizará la actualización del catastro.

Art. 690.- Si el predio tiene un excedente menor al veinte por ciento (20%) o inferior de lo que se indica en la escritura pública, la Dirección de Información, Avalúos y Catastros, previa solicitud del contribuyente, determinará las medidas y área del predio mediante un informe técnico con el respectivo plano, con el cual el propietario podrá realizar ante un Notario Público la rectificación legal correspondiente, sin que se requiera realizar pago alguno al GAD Portoviejo por concepto de legalización de la diferencia.

Art. 691.- Los Notarios no podrán protocolizar, y El Registrador de la Propiedad no podrá inscribir escrituras públicas de transferencia de dominio que mantengan diferencias entre los datos de superficie de los predios y la realidad verificada en campo, sin previamente haber realizado los trámites de rectificación, de acuerdo a lo dispuesto en este Título.

Cualquiera de estos actos se entenderá como nulo y sin efecto legal respectivo.

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309

www.portoviejo.gob.ec

TÍTULO XII
PLAN SOCIAL MASIVO DE LEGALIZACIÓN DE TERRENOS EN EL CANTÓN PORTOVIEJO

REF.: ORDENANZA SUSTITUTIVA A LA ORDENANZA QUE REGULA EL PLAN SOCIAL MASIVO DE ADJUDICACIÓN, ESCRITURACIÓN Y VENTA DE TERRENOS MOSTRENCOS, FAJAS Y LOTES, UBICADOS EN LA ZONA URBANA, ZONAS DE EXPANSIÓN URBANA, CABECERAS PARROQUIALES Y CENTROS POBLADOS DEL CANTÓN PORTOVIEJO (2011-05-04); ORDENANZA REFORMATORIA (2013-10-08); ORDENANZA REFORMATORIA (2014-09-30).ORDENANZA QUE CONTIENE LA TERCERA REFORMA A LA ORDENANZA QUE REGULA EL PLAN SOCIAL MASIVO DE LEGALIZACIÓN DE TIERRAS (2017-06-27)

CAPÍTULO I
GENERALIDADES

Art. 692.-Principios.- Conscientes de los actos de posesión que determinados habitantes del cantón mantienen sobre algunos bienes inmuebles municipales y mostrencos, es prioritario:

a. Adjudicar la tenencia de la tierra dentro del perímetro urbano, zonas de expansión urbana y centros poblados de las cabeceras parroquiales del cantón Portoviejo;

b. Otorgar escrituras públicas a los posesionarios de terrenos municipales y mostrencos;

c. Controlar el crecimiento territorial en general y particularmente el uso, fraccionamiento y ocupación del suelo en las áreas urbanas;

d. Garantizar el ejercicio pleno de los derechos de dominio;

e. Conceder el dominio de las tierras siempre que éstas no estén en litigio ni pesen sobre ellas ningún gravamen que limite la propiedad; y,

f. Determinar un valor justo a pagar por la adjudicación y venta de lotes y fajas de terreno, acorde a la situación socio económico de los posesionarios.

Nota: Literal f) reformado según el artículo 1 de la Ordenanza que Regula el Plan Social masivo de Legalización de Terrenos en el cantón Portoviejo (2017-06-27)

Art. 693.-Base legal.-El Artículo 436 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece que los Concejos podrán acordar y autorizar la venta, permuta o hipoteca de los bienes inmuebles de uso privado, o la venta, trueque o prenda de los bienes muebles, con el voto de los dos tercios de los integrantes. Para o

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309
www.portoviejo.gob.ec

la autorización no se podrá contemplar un valor inferior al de la propiedad de acuerdo con el registro o catastro municipal actualizado.

Nota: Artículo sustituido según el artículo 2 de la Ordenanza que Regula el Plan Social masivo de Legalización de Terrenos en el cantón Portoviejo (2017-06-27)

Art. 694.- Ámbito de aplicación.-El presente Título será aplicado en las áreas urbanas, zonas de expansión urbana, cabeceras parroquiales y centros poblados del cantón Portoviejo, a los solares que estén actualmente ocupados de conformidad con lo que dispone este mismo Título, que no estén en litigio ni pese sobre ellos ningún gravamen que limite la propiedad.

Cuando se trate de un número inferior a diez lotes ubicados en una misma área considerada como bien mostrenco, los futuros adjudicatarios podrán tramitar individualmente las escrituras. Si se trata de un número de lotes superior a diez, o el lote se encuentre en asentamiento de hecho, el trámite se gestionará, de acuerdo a las condiciones establecidas en la ordenanza que regule los asentamientos humanos de hecho

Nota: Párrafo agregado según el artículo 3 de la Ordenanza que Regula el Plan Social masivo de Legalización de Terrenos en el cantón Portoviejo (2017-06-27)

Art. 695.- Tiempo de posesión y participación de consolidación.- El nivel de posesión se determina bajo los siguientes parámetros:

a) La posesión del predio objeto de regularización consiste en la tenencia de la tierra con ánimo de señor y dueño; y para que sea factible su regularización se requiere mínimo **5 años** de posesión material pública, pacifica e ininterrumpida; y haberla mantenido sin violencia ni clandestinidad, demostrándose algún tipo de uso o habitación.

Nota: Artículo sustituido según el artículo 4 de la Ordenanza que Regula el Plan Social masivo de Legalización de Terrenos en el cantón Portoviejo (2017-06-27)

Art. 696.-Beneficiarios.- Serán beneficiarios de la legalización de terrenos mostrencos las personas que demuestren estar en posesión del terreno. La construcción o edificación rústica que no representen habitabilidad no servirán para demostrar la posesión, lo cual deberá ser determinado por la dirección correspondiente.

Nota:
Artículo reformado por el Art. 2 de la Reforma a la Ordenanza Sustitutiva a la Ordenanza que Regula el Plan Social Masivo de Adjudicación, Escrituración y Venta de Terrenos Mostrencos, Fajas y Lotes, ubicados en la Zona Urbana, Zonas de Expansión Urbana, Cabeceras Parroquiales y Centros Poblados del Cantón Portoviejo (2013-10-04).
Si los bienes son de propiedad de la Municipalidad mediante escritura pública legalmente inscrita, ésta tendrá la potestad de entregarlos en venta de acuerdo a las disposiciones de esta ordenanza, sin que sea necesario demostrar la posesión del bien por parte del peticionario. Sin embargo, el peticionario sí estará en la obligación de

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309
www.portoviejo.gob.ec

demostrar la necesidad social y económica de adquirir dicho terreno. Perfeccionada la compraventa, el beneficiario deberá habitar el predio al menos por un plazo mínimo de cinco (5) años contados a partir de la fecha de inscripción de la escritura pública en el Registro de la Propiedad, caso contrario el bien se revertirá a la Municipalidad.

Nota: Párrafo sustituido según el artículo 5 de la Ordenanza que Regula el Plan Social masivo de Legalización de Terrenos en el cantón Portoviejo (2017-06-27)

Serán favorecidos de los beneficios económicos de esta ordenanza las personas que pertenezcan a los quintiles de pobreza uno y dos, según la información socio-económica del sistema de información del registro social. De no encontrarse registrado el solicitante, se realizará un informe técnico social para establecer el nivel de ingresos y la capacidad de pago de su familia que habita en el lote. A su vez, para poder acogerse a este beneficio, no podrán ser propietarios de otro predio dentro del cantón.

Nota: Inciso incorporado según el artículo 6 de la Ordenanza que Regula el Plan Social masivo de Legalización de Terrenos en el cantón Portoviejo (2017-06-27)

CAPÍTULO II
DE LOS BIENES INMUEBLES MUNICIPALES

Art. 697.-Bienes municipales de dominio privado.- Se entenderán como tales los señalados en el Art. 419 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Concord:
Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización:
*Art. 419.- **Bienes de dominio privado.-** Constituyen bienes de dominio privado los que no están destinados a la prestación directa de un servicio público, sino a la producción de recursos o bienes para la financiación de los servicios de los gobiernos autónomos descentralizados. Estos bienes serán administrados en condiciones económicas de mercado, conforme a los principios de derecho privado.*

Constituyen bienes del dominio privado:
a) Los inmuebles que no forman parte del dominio público;
b) Los bienes del activo de las empresas de los gobiernos autónomos descentralizados que no prestan los servicios de su competencia;
c) Los bienes mostrencos situados dentro de las respectivas circunscripciones territoriales; y,
d) Las inversiones financieras directas del gobierno autónomo descentralizado que no estén formando parte de una empresa de servicio público, como acciones, cédulas, bonos y otros títulos financieros.

Art. 698.-Bienes Mostrencos.- Se consideran a los bienes inmuebles que carecen de propietario o dueño conocido, y que no tengan un título debidamente inscrito. Para los efectos de esta ordenanza los bienes mostrencos se los clasifica en:

Lotes.- Por lote se entenderá aquel terreno en el cual, de acuerdo con las ordenanzas municipales o metropolitanas, sea posible levantar una construcción independiente de las ya existentes o por levantarse en los terrenos vecinos.

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309
www.portoviejo.gob.ec

Fajas.- Por fajas se entenderán aquellas porciones de terreno que por sus reducidas dimensiones o por ser provenientes de rellenos no pueden soportar una construcción independiente de los inmuebles vecinos, ni sea conveniente, de acuerdo con las ordenanzas municipales, mantenerlas como espacios verdes comunitarios.

Además se consideran como tales las fajas de terreno que se originan, por variación en el ancho de una vía pública, canal, camino, etc.

Art. 699.-Adjudicación forzosa.- De acuerdo al artículo 482 del COOTAD, cuando una faja de terreno hubiere salido a la venta mediante el procedimiento de pública subasta y no se hubieren presentado como oferentes ninguno de los propietarios colindantes, el gobierno municipal procederá a expedir el respectivo título de crédito por un valor igual al de la base de la subasta, a cargo del propietario colindante que, a su juicio, sea el más apropiado para adquirirla, valor que se cubrirá por la vía coactiva, si se estimare necesario y sin que dicho propietario pueda rehusar el pago alegando que no le interesa adquirir la mencionada faja. Para tal pago la Municipalidad podrá otorgar plazos de hasta cinco años. En el caso de propietarios pertenecientes a grupos de atención prioritaria, el GAD Portoviejo tomará medidas de acción positiva.

Art. 700.-Procedencia de la legalización de bienes inmuebles municipales.- Los bienes mostrencos denominados lotes, sujetos a legalizarse por medio del presente Título, serán aquellos de dominio privado contemplados en el Art. 419 literal c) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, y que se encuentren en posesión por un lapso interrumpido de cinco (5) años. Las fajas municipales solo podrán ser adquiridas mediante el procedimiento de pública subasta, por los propietarios de los predios colindantes. Si de hecho llegaren a adjudicarse a personas que no lo fueren, dichas adjudicaciones y consiguiente inscripción en el Registro de la Propiedad serán nulas.

Art. 701.- Expropiación de predios para vivienda de interés social.- Sin perjuicio de lo establecido en la normativa nacional vigente, la Dirección de Avalúos, Ordenamiento Territorial y Gestión de Suelo Municipal actualizará periódicamente el inventario de terrenos así como el inventario de bienes inmuebles que podrían expropiarse para la construcción de viviendas de interés social, y de la respectiva notificación.

Nota: Articulo innumerado incorporado según el artículo 7 de la Ordenanza que Regula el Plan Social masivo de Legalización de Terrenos en el cantón Portoviejo (2017-06-27)

Art. 702.-GAD Portoviejo.- Es la entidad propietaria de los bienes inmuebles de dominio privado debidamente inventariados y valorizados de acuerdo a los procedimientos establecidos en esta ordenanza que no han tenido un uso específico y que permitan revertirse para el desarrollo del cantón o beneficie a sus vecinos en el mejoramiento de sus condiciones de vida.

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309

www.portoviejo.gob.ec

Concord.:
Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD):
Art. 435.- ***Uso de bienes de dominio privado.-*** *Los bienes del dominio privado deberán administrarse con criterio de eficiencia y rentabilidad para obtener el máximo rendimiento financiero compatible con el carácter público de los gobiernos autónomos descentralizados y con sus fines.*

CAPÍTULO III
REQUISITOS PARA SOLICITAR LA ADJUDICACIÓN Y VENTA DE LOS BIENES MOSTRENCOS

Art. 703.-De las personas en posesión de los bienes.- Se requiere:

a. Ser mayor de edad;

b. Solicitud dirigida al señor (a) Alcalde (sa) requiriendo la legalización del bien inmueble que mantiene en posesión;

c. No encontrarse impedida para obligarse o contratar;

d. Levantamiento planimétrico del área de terreno del que se solicita la venta;

e. Probar la posesión del bien por un lapso ininterrumpido de cinco (5) años;

f. Copia de la cédula de ciudadanía y certificado de votación;

g. Señalamiento de domicilio para futuras notificaciones;

h. Partida de matrimonio o declaración juramentada que acredite la unión de hecho de ser el caso;

i. Certificado conferido por el Registrador de la Propiedad de no poseer bienes inmuebles;

j. Declaración juramentada notariada de que no hay reclamo, discusión o propietario legítimo sobre la propiedad o derechos reales que se aleguen respecto al terreno del que se solicita la legalización;

k. Demostrar los ingresos económicos mensuales que obtiene, bien sea con certificado laboral si es empleado público o privado, o copia del RIISE si es trabajador autónomo;

l. No adeudar a la Municipalidad; y;

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309
www.portoviejo.gob.ec

m. No ser propietario de ningún otro predio dentro, al menos dentro del Cantón.

Nota: Literal incorporado según el artículo 8 de la Ordenanza que Regula el Plan Social masivo de Legalización de Terrenos en el cantón Portoviejo (2017-06-27)

En caso de que el terreno sea solicitado por más de una persona, se requerirá para cada una de ellas los mismos requisitos.

Nota:
Artículo reformado por el Art. 3 de la Reforma a la Ordenanza Sustitutiva a la Ordenanza que regula el Plan Social Masivo de Adjudicación, Escrituración y Venta de Terrenos Mostrencos, Fajas y Lotes, ubicados en la Zona Urbana, Zonas de Expansión Urbana, Cabeceras Parroquiales y Centros Poblados del Cantón Portoviejo (2013-10-04).

Art. 704.-De las personas que deseen adquirir fajas de terrenos.- Se requiere:

a) Ser mayor de edad;

b) Solicitud dirigida al señor (a) Alcalde (sa) requiriendo la legalización del bien inmueble que mantiene en posesión;

c) No encontrarse impedida para obligarse o contratar;

d) Levantamiento planimétrico del área de terreno del que se solicita la venta;

e) Copia de la cédula de ciudadanía y certificado de votación;

f) Señalamiento de domicilio para futuras notificaciones;

g) Certificado conferido por el Registrador de la Propiedad del bien al que desea incorporar la faja de terreno solicitada;

h) Declaración juramentada notariada de que no hay reclamo, discusión o propietario legítimo sobre la faja de terreno a legalizar;

i) No adeudar a la Municipalidad.; y,

j) Ser propietario de algunos de los predios colindantes a la faja de terreno

Nota: Literal incorporado según el artículo 9 de la Ordenanza que Regula el Plan Social masivo de Legalización de Terrenos en el cantón Portoviejo (2017-06-27)

Los procedimientos de la subasta a la que se refiere el artículo 481 del COOTAD, para este caso, serán debidamente reglamentados.

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309

www.portoviejo.gob.ec

Art. 705.-De las entidades públicas o privadas con finalidad social.- Se regirán por su propio ordenamiento jurídico, previsto en la normativa expedida al respecto.

Las entidades privadas, para efectos de demostrar los ingresos mensuales, lo harán en base al aporte de los socios y de terceros. En el caso de las instituciones públicas, se exceptúa la condición de no poseer otro bien.

Art. 706.-De la declaración juramentada y de la prueba de la posesión.- Las personas que soliciten la legalización de lotes, probarán la posesión; la unión de hecho; la declaración de no estar impedidos para obligarse y contratar y sus ingresos económicos mensuales, con la declaración juramentada realizada ante el Notario Público del cantón, la cual como mínimo debe contener:

a. El tiempo de posesión que mantiene;

b. Determinación de la ubicación del lote de terreno (barrio, sector, parroquia), características, linderos actualizados; cuya descripción ha de coincidir exactamente con el levantamiento planimétrico solicitado.

Nota: Texto incorporado según el artículo 10 de la Ordenanza que Regula el Plan Social masivo de Legalización de Terrenos en el cantón Portoviejo (2017-06-27)

c. La determinación de las obras y/o mejoras que ha realizado sobre el bien;
d. El número de personas que habitan en el bien y el grado de parentesco que mantienen entre sí;

e. Justificar su estado civil o unión de hecho;

f. Que no hay reclamo, discusión, litigio o propietario legítimo sobre la propiedad o derechos reales que se aleguen;

g. Sus ingresos mensuales y el de su cónyuge o pareja; y,

Nota:
Letra sustituida por el Art. 4 de la Ordenanza Reformatoria a la Ordenanza Sustitutiva a la Ordenanza que regula el Plan Social Masivo de Adjudicación, Escrituración y Venta de Terrenos Mostrencos, Fajas y Lotes, ubicados en la Zona Urbana, Zonas de Expansión Urbana, Cabeceras Parroquiales y Centros Poblados del Cantón Portoviejo (2013-10-04).

h) Que se indique de manera expresa que se libera a la Municipalidad de toda responsabilidad por la información proporcionada.

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309

www.portoviejo.gob.ec

CAPÍTULO IV
DEL TRÁMITE

Art. 707.- Calificación.- Una vez recibida la solicitud, el Alcalde calificará y dispondrá el inicio del procedimiento a la Unidad correspondiente; así como también, resolverá la inscripción de la declaratoria de desmembración administrativa para que el Registrador de la Propiedad se abstenga a inscribir cualquier acto de transferencia de dominio o gravamen, de darse el caso.

Si la solicitud se encuentra incompleta o adolece de claridad, la Unidad pedirá a los interesados que se aclare o se complete la misma.

Si los interesados no cumplen el requerimiento dentro de un plazo de dos meses contados a partir de la fecha del pedido, se archivara el proceso sin perjuicio de que los interesados vuelvan a presentar su solicitud, pero con todos los requisitos establecidos en la presente ordenanza.

Nota: Articulo sustituido según el artículo 11 de la Ordenanza que Regula el Plan Social masivo de Legalización de Terrenos en el cantón Portoviejo (2017-06-27)

Art. 708.-Notificación al beneficiario.- Con la resolución, el jefe de la Unidad de Legalización notificará al beneficiario, quien en el término de tres (3) días podrá pedir la aclaración, ampliación e impugnación si lo considera pertinente.

De ser calificada la solicitud, el jefe de la Unidad de Legalización de Tierras remitirá la información a los diferentes servidores municipales que integran la Unidad, para la elaboración de sus respectivos informes.

CAPÍTULO V
DE LA UNIDAD DE LEGALIZACIÓN DE TIERRAS

Art. 709.-Conformación.- Se crea la Unidad de Legalización de Tierras (ULT), que se integrará al orgánico estructural y funcional del GAD Portoviejo, conformada de manera multidisciplinaria, y con carácter permanente, por las siguientes personas:

- Un delegado de la máxima autoridad administrativa del GAD Portoviejo, quien lo presidirá;

- Un delegado de la Dirección Jurídica;

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309

www.portoviejo.gob.ec

- Un funcionario de la Dirección de Avalúos, Ordenamiento Territorial y Gestión del Suelo, o quien haga sus veces;

- Un funcionario de la Dirección de Información, Avalúos y Catastros;

- Un Funcionario de la Unidad Técnica Municipal de Gestión de Riegos;

- Un/a Trabajadora Social;

- Un Inspector; y,

- Una Secretaria.

Nota:
Artículo reformado por el Art. 5 de la Ordenanza Reformatoria a la Ordenanza Sustitutiva a la Ordenanza que regula el Plan Social Masivo de Adjudicación, Escrituración y Venta de Terrenos Mostrencos, Fajas y Lotes, ubicados en la Zona Urbana, Zonas de Expansión Urbana, Cabeceras Parroquiales y Centros Poblados del Cantón Portoviejo (2013-10-04); y, Sustituido por el Art. 4 de la Ordenanza Reformatoria a la Ordenanza que regula el Plan Social Masivo de Legalización de Terrenos en el Cantón Portoviejo (2014-09-25).

Art. 710.- Funciones de la Unidad de Legalización de Tierras.- Serán las siguientes:

a) Coordinará, dentro de su ámbito de acción , la legalización de terrenos mostrencos y municipales de uso privado
b) Coordinará otras intervenciones de regularización masiva, en terrenos de particulares, previa aprobación del GAD Municipal de Portoviejo.
c) Realizará la verificación de todos los requisitos necesarios de acuerdo a la presente ordenanza.

Art. 711.- Programación Anual.- La Unidad de legalización de tierras en coordinación con los Departamentos de trabajo social y de Ordenamiento Territorial deberán determinar una programación anual de los asentamientos a ser regularizados, previo a una valoración de las condiciones en las que se encuentre cada asentamiento humano.

Nota: Artículos innumerados incorporado según el artículo 12 de la Ordenanza que Regula el Plan Social masivo de Legalización de Terrenos en el cantón Portoviejo (2017-06-27)

Art. 712.-De la Dirección Financiera.- La Dirección Financiera se encargará de calcular y emitir el correspondiente recibo de pago por la publicación del trámite, a cada beneficiario.

Al final del proceso, también emitirá un recibo de cobro por el valor del terreno.

Nota:
Artículo sustituido por el Art. 6 de la Ordenanza Reformatoria a la Ordenanza Sustitutiva a la Ordenanza que regula el Plan Social Masivo de Adjudicación, Escrituración y Venta de Terrenos

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309
www.portoviejo.gob.ec

Mostrencos, Fajas y Lotes, ubicados en la Zona Urbana, Zonas de Expansión Urbana, Cabeceras Parroquiales y Centros Poblados del Cantón Portoviejo (2013-10-04).

Art. 713.-De la certificación de Gestión y Control Territorial.- El funcionario de la Dirección de Avalúos, Ordenamiento Territorial y Gestión del Suelo, o quien haga sus veces, presentará el informe de regulación urbana que contendrá, entre otras cosas, las afectaciones existentes en estos predios, en el que deberá incluir el plano debidamente certificado por el área de proyectos de la mencionada Dirección, en el que consten las vías existentes y futuras circundantes al predio, y aquellas que afectaren al mismo.

Art. 714.-Del informe de Riesgos.- De acuerdo a lo establecido en esta Ordenanza, en el Título correspondiente al Sistema de Gestión de Riesgos del cantón Portoviejo, el funcionario de la Unidad Técnica Municipal de Gestión de Riesgos analizará el predio motivo de la legalización con las herramientas de gestión de riesgos que reposan en dicha Unidad, caso contrario realizará inspección al mismo, para determinar si el predio se encuentra o no en zona de riesgo, su grado y la manera de mitigarlo (en el caso de estar en riesgo medio o bajo), determinará si se puede construir o legalizar y las recomendaciones o condiciones que el beneficiario tendrá que observar de darse el caso.

Nota:
Artículo sustituido por el Art. 7 de la reforma a la Ordenanza Sustitutiva a la Ordenanza que regula el Plan Social Masivo de Adjudicación, Escrituración y Venta de Terrenos Mostrencos, Fajas y Lotes, ubicados en la Zona Urbana, Zonas de Expansión Urbana, Cabeceras Parroquiales y Centros Poblados del Cantón Portoviejo (2013-10-04).

Art. 715.- De la Certificación de Avalúos y Catastros.- El funcionario de Avalúos y Catastro realizará la inspección respectiva a fin de determinar la superficie, linderos y valor comercial del bien inmueble. El GAD Portoviejo verificará la situación socio-económica del beneficiario para que pueda hacer el pago de contado en moneda de curso legal o hasta un máximo de sesenta (60) meses plazo.
Nota: Articulo sustituido según el artículo 14 de la Ordenanza que Regula el Plan Social masivo de Legalización de Terrenos en el cantón Portoviejo (2017-06-27)

Concord.:
Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización:
*Art. 502.- **Normativa para la determinación del valor de los predios.-** Los predios urbanos serán valorados mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición previstos en este Código; con este propósito, el concejo aprobará mediante ordenanza, el plano del valor de la tierra, los factores de aumento o reducción del valor del terreno por los aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad a determinados servicios, como agua potable, alcantarillado y otros servicios, así como los factores para la valoración de las edificaciones.*

Nota:
Artículo sustituido por el Art. 8 de la Reforma a la Ordenanza Sustitutiva a la Ordenanza que regula el Plan Social Masivo de Adjudicación, Escrituración y Venta de Terrenos Mostrencos, Fajas y Lotes, ubicados en la Zona Urbana, Zonas de Expansión Urbana, Cabeceras Parroquiales y Centros Poblados del Cantón Portoviejo (2013-10-04).

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309
www.portoviejo.gob.ec

Art. 716.-Del informe jurídico.- El funcionario de la Dirección Jurídica, verificará el cumplimiento de todos los requisitos establecidos en la ley y en esta Ordenanza, instrumentará el proceso de declaratoria por parte del Concejo Municipal de un bien mostrenco e informará que el bien inmueble forma parte de los bienes de la Municipalidad, cerciorándose para el efecto con el inventario actualizado de los bienes valorizados del dominio privado; informará también que no hay reclamo o discusión sobre la propiedad o derechos reales que se aleguen respecto de la misma.

Una vez aprobada la venta por el Concejo Municipal, instrumentará la minuta correspondiente.

Nota:
Artículo sustituido por el Art. 2 de la Ordenanza Reformatoria a la Ordenanza que regula el Plan Social Masivo de Legalización de Terrenos en el Cantón Portoviejo (2014-09-25).

Art. 717.-Del informe del/la Trabajador/a Social.- Este funcionario emitirá el informe sobre la situación socio-económica de los posesionarios del predio, debiendo verificar los datos expuestos en la declaración juramentada que debe presentar el solicitante.

De ser el caso, aportará la información registrada en el sistema de información del registro social, SIIRS.

Nota: Texto incorporado según el artículo 15 de la Ordenanza que Regula el Plan Social masivo de Legalización de Terrenos en el cantón Portoviejo (2017-06-27)

Art. 718.-De las Inspecciones.- Las inspecciones se realizarán de manera obligatoria en el predio objeto de la legalización, y los funcionarios de la Unidad de Legalización de Tierras las efectuarán por cada trámite, de manera conjunta y por una sola ocasión.

Estos funcionarios presentarán sus informes en un plazo no mayor a quince (15 días).

Art. 719.-La Dirección de Comunicación.- Instrumentará el proceso de publicación de las legalizaciones de los bienes inmuebles a los que se refiere este Título.

La publicación podrá realizarse a través de la Dirección de Comunicación Social del GAD Portoviejo, quién remitirá la proforma del costo de publicación al Alcalde (sa) para su aprobación y para que solicite la respectiva disponibilidad presupuestaria a la Dirección Financiera. Posteriormente el Alcalde (sa) dispondrá la orden de pago a la Dirección Financiera, que será la responsable de individualizar el costo de publicación en partes iguales entre los solicitantes de las legalizaciones incluidos en el diseño de publicación, para que asuman este costo. La Procuraduría Síndica, previo a la emisión del Informe Jurídico del solicitante, verificará que éste realizó el pago del valor de la publicación.

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309
www.portoviejo.gob.ec

La publicación también podrá realizarla el solicitante de la legalización en forma independiente, con el contenido entregado por el responsable de legalización de terrenos de la Procuraduría Síndica.

La publicación se realizará por tres días seguidos y luego de ello la Dirección de Comunicación emitirá copia certificada de cada una de ellas a la Unidad de Legalización de Tierras.

Nota:
Artículo sustituido por el Art. 9 de la Reforma a la Ordenanza Sustitutiva a la Ordenanza que regula el Plan Social Masivo de Adjudicación, Escrituración y Venta de Terrenos Mostrencos, Fajas y Lotes, ubicados en la Zona Urbana, Zonas de Expansión Urbana, Cabeceras Parroquiales y Centros Poblados del Cantón Portoviejo (2013-10-04).

CAPÍTULO VI
DE LA ADJUDICACIÓN

Art.- 720.- Con los informes a los que se refiere el capítulo anterior, y transcurrido el plazo para la presentación de reclamaciones, como lo establece el capítulo VIII del presente Título, el Jefe o Coordinador de la Unidad de Legalización de Tierras remitirá avalado el informe jurídico pertinente para que el Concejo Municipal decida la declaración de bien mostrenco, adjudicación o venta del lote o faja de terreno, cuidando que se cumplan los requisitos de este Título.

De darse la negativa en al menos uno de los informes de los funcionarios de la Unidad de Legalización de Tierras (ULT), el trámite se suspenderá, para cuyo efecto se notificará al interesado, teniendo derecho éste último a la reclamación respectiva.

Nota:
Reformado por el Art. 3 de la Ordenanza Reformatoria a la Ordenanza que Regula el Plan Social Masivo de Legalización de Terrenos en el Cantón Portoviejo (2014-09-25).

Art. 721.- Aprobada la declaración de bien mostrenco, adjudicación o venta del lote o la faja de terreno por parte del Concejo Municipal, la ULT remitirá la información a la Dirección Financiera Municipal, para que proceda a emitir el título de crédito respectivo por el valor de la venta.

Una vez cancelada la totalidad del valor del bien inmueble, la ULT procederá a elaborar la minuta respectiva, haciendo constar como documentos habilitantes todos los informes presentados en el proceso, demás documentos necesarios, y el plano de levantamiento planimétrico.

Art. 722.-La adjudicación.- Con la Resolución de declaratoria del bien mostrencos, adjudicación o venta por parte del Concejo Municipal, el beneficiario hará protocolizar la adjudicación o venta, en la cual deberá incorporarse una cláusula de hipoteca sobre el bien materia del contrato, en caso de que no se haya pagado la totalidad del monto

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309
www.portoviejo.gob.ec

fijado, con la finalidad de garantizar la obligación a favor del GAD, y la inscribirá en el Registro de la Propiedad del Cantón. La protocolización ante el Notario Público de la adjudicación o venta, deberá contener de manera obligatoria:

Nota: Texto sustituido según el artículo 16 de la Ordenanza que Regula el Plan Social masivo de Legalización de Terrenos en el cantón Portoviejo (2017-06-27)

a) La declaratoria y/o resolución de bien mostrenco, adjudicación y/o venta por parte del Concejo Municipal; y, que el bien se encuentre inventariado como bien privado de la Municipalidad;

b) Minuta emitida por la Procuraduría Síndica Municipal;

c) Copia certificada de las tres publicaciones en la prensa, página web o gaceta municipal, sobre el inicio del proceso de adjudicación y/o venta del predio;

d) Certificación de la Unidad de Legalización, de que no se ha presentado reclamo alguno respecto al proceso de legalización;

e) El levantamiento planimétrico del terreno materia de la adjudicación;

f) Plano debidamente certificado, elaborado por el área de proyectos de la Dirección de Avalúos, Ordenamiento Territorial y Gestión del Suelo, o quien haga sus veces, en el que consten las vías existentes y futuras circundantes al predio, y aquellas que afectaren al predio;

g) El documento que acredite el pago total del terreno o la última cuota en caso de haber sido diferido el pago, otorgado por la Tesorería Municipal;

h) Certificado de Avalúo, emitido por la Dirección de Información, Avalúos y Catastros;

i) Certificado de no adeudar a la Municipalidad;

j) Copias de la cédula de ciudadanía y certificado de votación;

k) Para el caso de adjudicación de fajas de terreno por medio de subasta, la resolución respectiva de adjudicación;

l) Certificado de bienes y raíces del Registro de la Propiedad;

m) Declaración juramentada que hiciera el peticionario;
m) La documentación que exija el Notario Público o la Ley Notarial.

Nota:
Frase sustituida por el artículo 9 de la Ordenanza que Contiene la Cuarta Reforma a la Ordenanza de Reglamentación del Área Urbana y Rural del Cantón Portoviejo (2016-12-12)

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309

www.portoviejo.gob.ec

Art. 723.-Catastro de los terrenos.- Determinada la cabida, superficie y linderos del lote de terreno, e inscrito en el Registro de la Propiedad a nombre del nuevo propietario, la Dirección de Información, Avalúos y Catastros procederá a catastrarlo. El beneficiario tendrá la obligación de entregar un ejemplar de la escritura pública de compraventa al GAD Portoviejo para que proceda el catastro, y para el archivo interno de la misma.

Art. 724.-Prohibición de Adjudicación.- No se adjudicarán terrenos o predios en aquellas zonas o sectores que se encuentren afectados por esta Ordenanza, en el Título correspondiente al Sistema de Gestión de Riesgos en el cantón Portoviejo, y de acuerdo a los estudios de la Unidad Técnica Municipal de Gestión de Riesgos, no se pueda construir o no sea permitida su habitabilidad. Tampoco serán objeto de adjudicación los predios que no cumplan con el Plan de Ordenamiento Territorial.

De la misma manera, no se adjudicará predios de protección forestal, de pendientes superiores al treinta por ciento (30%) o que correspondan a riberas de ríos, lagos y playas o por afectaciones dispuestas en otras leyes vigentes.

Nota:
Artículo reformado por el Art. 10 de la Ordenanza Reformatoria a la Ordenanza Sustitutiva a la Ordenanza que regula el Plan Social Masivo de Adjudicación, Escrituración y Venta de Terrenos Mostrencos, Fajas y Lotes, ubicados en la Zona Urbana, Zonas de Expansión Urbana, Cabeceras Parroquiales y Centros Poblados del Cantón Portoviejo (2013-10-04).

Art. 725.- Los gastos.- Los costos que se generen por efectos de impresión de planos, certificaciones municipales, escritura pública, adjudicaciones en la prensa, y de otras solemnidades de la venta, serán a cargo del beneficiario de la adjudicación. Si la situación económica del beneficiario es vulnerable, el Departamento de Bienestar Social del GAD Portoviejo, tendrá que realizar un estudio socio-económico e informar a la Unidad de legalización de tierras.

Nota: Articulo sustituido según el artículo 17 de la Ordenanza que Regula el Plan Social masivo de Legalización de Terrenos en el cantón Portoviejo (2017-06-27)

CAPÍTULO VII
DE LAS CARACTERÍSTICAS DE LOS LOTES DE TERRENO, GRAVÁMENES Y SU VALOR

Art. 726.-Dimensión de los lotes de terreno.- Los lotes objetos de la presente ordenanza deberán reunir las condiciones de accesibilidad a través de una vía pública y estar ubicados en áreas con un nivel adecuado de consolidación, lo cual será verificado por los técnicos de la Dirección competente del GAD Portoviejo.

La superficie de los lotes objeto de los beneficios económicos de la presente ordenanza será equivalente a un +/-20% de la superficie mínima que establezca la Ordenanza de

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309
www.portoviejo.gob.ec

Reglamentación del Área Urbana y Rural del Cantón Portoviejo, para predios ubicados en áreas rurales, y de un +/- 10& para predios urbanos. Los excedentes de terreno serán catastrados como bienes municipales y, en función de su superficie, forma y contexto territorial, la dirección municipal encargada de la gestión y uso del suelo decidirá sobre su tratamiento para que al momento de la adjudicación no queden fajas o excedentes inutilizables. Así mismo, dicha dirección velará porque la subdivisión del suelo sea racional y tendrá la potestad de sugerir el fraccionamiento más adecuado para garantizar la integración urbana de los predios mostrencos a regularizar.

No se otorgarán títulos de prioridad e aquellos terrenos cuya superficie sea inferior a la mínima establecida en la presente ordenanza. Por eso, los predios ocupados por más de una vivienda en terrenos cuya superficie será inferior al mínimo establecido por esta ordenanza se constituirán como cuerpos ciertos e indivisos y su propiedad será compartida por los ocupantes adjudicatarios.

Nota: Articulo sustituido según el artículo 18 de la Ordenanza que Regula el Plan Social masivo de Legalización de Terrenos en el cantón Portoviejo (2017-06-27)

Art. 727.-Conveniencia del GAD Portoviejo en la venta de fajas de terreno.- Para el caso de las fajas de terreno, el funcionario de la Dirección de Avalúos, Ordenamiento Territorial y Gestión del Suelo, o quien haga sus vecesdeterminará en el informe correspondiente, la conveniencia o no de la venta que se solicita.

Nota:
Frase sustituida por el artículo 9 de la Ordenanza que Contiene la Cuarta Reforma a la Ordenanza de Reglamentación del Área Urbana y Rural del Cantón Portoviejo (2016-12-12)

Art. 728.-Valor del Terreno.- Para la determinación del justo precio a pagar por los lotes de terrenos mostrencos de propiedad del GAD del Cantón Portoviejo, el valor por metro cuadrado se calculara sobre la norma técnica de valoración del tiempo mínimo de posesión establecido en esta ordenanza (5 años), sin tomar en cuenta las variaciones del uso actual del bien o su plusvalía.

Para aquellos posesionarios que se encuentran bajo la línea de pobreza establecida por el Sistema de Información del Registro Social SIIRS (De no encontrarse registrado el solicitante, se realizará un informe técnico social para establecer el nivel de ingresos y la capacidad de pago de su familia que habita en el lote); se considerará para la venta una reducción que no podrá ser inferior al 20% del valor del avalúo catastral actualizado; para los demás casos se aplicara la siguiente tabla:

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309
www.portoviejo.gob.ec

INGRESO MENSUAL REMUNERACIÓN BÁSICA UNIFICADA (RBU)	PORCENTAJE DEL VALOR QUE CONSTA EN EL REGISTRO CATASTRAL ACTUALIZADO
1.1 a 1.5 RBU	40%
1.6 a 2 RBU	60%
3.1 a 4 RBU	80%
Mayor a 4 RBU	100%

Nota: Texto sustituido según el artículo 1 de la ORDENANZA REFORMATORIA AL CAPITULO VII DEL TITULO XII DE LA ORDENANZA QUE REGULA EL DESARROLLO Y EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTON PORTOVIEJO (Ordenanza que Regula el Plan Social masivo de Legalización de Terrenos en el cantón Portoviejo)(2018-04-27)

Nota: Texto sustituido según el artículo 19 de la Ordenanza que Regula el Plan Social masivo de Legalización de Terrenos en el cantón Portoviejo (2017-06-27)

Art. 729.- Los beneficiarios harán su pago de contado en moneda de curso legal o en un máximo de sesenta (60) meses plazo, es decir cinco (5) años. Siendo el pago a plazos, se incrementará a cada cuota el interés legal vigente a la fecha de adjudicación, debiendo laborarse una tabla de amortización, exceptuándose una exoneración de intereses a quienes estén bajo la línea de pobreza (quintiles uno y dos registrados SIIRS) y ampliándose en este caso una valoración socio-económica de beneficiario en base a sus activos y no solo por sus ingresos.

Nota: Articulo sustituido según el artículo 20 de la Ordenanza que Regula el Plan Social masivo de Legalización de Terrenos en el cantón Portoviejo (2017-06-27)

Art. 730.-Prohibición de enajenar.- Los lotes terreno materia de la escrituración y adjudicación amparados en la presente ordenanza, no podrán ser enajenados por el lapso de cinco (5) años contados a partir de la inscripción de la escritura de compraventa en el Registro de la Propiedad, debiendo constar esta prohibición en una cláusula de la mencionada escritura pública e inscribirse conjuntamente con la adjudicación en el Registro de la Propiedad del Cantón.

Nota: Párrafo sustituido según el artículo 21 de la Ordenanza que Regula el Plan Social masivo de Legalización de Terrenos en el cantón Portoviejo (2017-06-27)

No obstante lo anterior, los beneficiarios de este tipo de propiedades podrán hipotecarlas para acogerse a los incentivos y beneficios que con el carácter económico ofrece el Gobierno Nacional a la población, para que accedan a préstamos para construcción y mejoramiento de vivienda o sus similares.

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309
www.portoviejo.gob.ec

Art. 731.-Incumplimiento en el pago de las cuotas.- En caso de incumplimiento del pago de parte del beneficiario, el GAD Municipal del Cantón Portoviejo ejecutará la hipoteca a su favor conforme el procedimiento establecido por la dirección respectiva, en concordancia con la legislación vigente.

Nota: Articulo sustituido según el artículo 22 de la Ordenanza que Regula el Plan Social masivo de Legalización de Terrenos en el cantón Portoviejo (2017-06-27)

Art. 732.-Necesidad urgente de vender.- Si el propietario se viera precisado a vender el solar o lote de terreno antes del plazo indicado en el artículo referente a "Prohibición de Enajenar" de este Título, será única y exclusivamente para la compra de otra propiedad de mejores condiciones para su familia.

Para tal efecto necesitará la aprobación del Concejo Municipal para que proceda el levantamiento de la prohibición de enajenar, debiendo justificar la razón de su pedido. El Concejo Municipal podrá, mediante los informes que deben emitir los departamentos correspondientes, aprobar o negar lo solicitado.

Art. 733.-Caducidad.- La venta de terrenos municipales cuyas escrituras no se hayan inscrito por cualquier causa en el plazo de tres (3) años, caducarán en forma automática sin necesidad de que así lo declare el Concejo Municipal.

Nota:
Anterior articulo 660 eliminado según el artículo 23 de la Ordenanza que Regula el Plan Social masivo de Legalización de Terrenos en el cantón Portoviejo (2017-06-27)

CAPÍTULO VIII
DE LA PUBLICACIÓN Y RECLAMACIONES

Art. 734.-Publicación.- Previo al informe que deba emitir la comisión correspondiente, la Dirección de Comunicación Municipal deberá publicar en un medio escrito de amplia circulación del cantón, en la gaceta municipal o en el dominio web de la institución, durante tres días consecutivos, el inicio del proceso de declaratoria del bien mostrenco, adjudicación y venta, en donde consten los datos del solicitante, medidas, linderos, mesuras y ubicación del predio.

Para la publicación, el jefe de la Unidad de Legalización, una vez que cuente con los informes respectivos, hará llegar un detalle con los elementos considerados en el párrafo anterior al Director de Comunicación.

Art. 735.-De las reclamaciones.- Los particulares que se consideren afectados por el inicio del proceso para la declaratoria de bien mostrenco, adjudicación y venta de un terreno, podrán presentar sus reclamos en la Unidad de Legalización de Tierras, en un plazo de 30 días contados a partir de la última publicación, adjuntando los siguientes documentos:

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309
www.portoviejo.gob.ec

- Copia de la escritura pública debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad, de ser el caso;

- Certificado de gravámenes actualizado, del bien objeto del reclamo, donde conste la historia del dominio por lo menos de los últimos 15 años, otorgado por el Registro de la Propiedad del cantón Portoviejo;

- Certificado de la última carta de pago del impuesto predial respecto al bien reclamado;

- Certificado de no adeudar a la Municipalidad;

- Levantamiento planimétrico del inmueble, en donde se indiquen ubicación, medidas, linderos y superficie;

- Cualquier otro tipo de documento que sirva de prueba, donde se pueda demostrar la posesión en caso de no existir título de dominio debidamente inscrito por las partes litigantes.

Una vez recibido el escrito de oposición al proceso iniciado, en un plazo no mayor a 15 días la Unidad de Legalización de Tierras remitirá a la Comisión de Legislación los informes respectivos, de lo cual se hará conocer al Concejo Cantonal para la resolución correspondiente.

De existir título de dominio inscrito, el trámite se suspenderá hasta que el tema sea resuelto por los jueces competentes. En cualquier otro caso, el GAD Portoviejo se encargará de resolver la controversia.

Nota:
Artículo reformado por los Arts. 11, 12 y 13 de la Reforma a la Ordenanza Sustitutiva a la Ordenanza que regula el Plan Social Masivo de Adjudicación, Escrituración y Venta de Terrenos Mostrencos, Fajas y Lotes, ubicados en la Zona Urbana, Zonas de Expansión Urbana, Cabeceras Parroquiales y Centros Poblados del Cantón Portoviejo (2013-10-04).

Art. 736.-Caducidad del proceso.- El proceso de legalización caducará por abandono una vez cumplidos dos años desde la fecha de recepción de la solicitud en la ULT, o desde la última ocasión en que el interesado impulsó el trámite.

Nota:
Artículo agregado por el Art. 14 de la Reforma a la Ordenanza Sustitutiva a la Ordenanza que regula el Plan Social Masivo de Adjudicación, Escrituración y Venta de Terrenos Mostrencos, Fajas y Lotes, ubicados en la Zona Urbana, Zonas de Expansión Urbana, Cabeceras Parroquiales y Centros Poblados del Cantón Portoviejo (2013-10-04).

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309
www.portoviejo.gob.ec

CAPÍTULO IX
SANCIONES

Art. 737.- En caso de encontrarse irregularidades en el proceso de legalización de los asentamientos, como aquel que hace uso especulativo del suelo en medidas y superficie, la autoridad sancionadora municipal correspondiente impondrá las sanciones establecidas en las leyes y ordenanzas pertinentes sin perjuicio de las acciones penales que ameriten. En caso de que la propiedad del predio donde se encuentre el asentamiento humano consolidado, corresponda a una organización social que incumplió esta ordenanza para verse beneficiada, se sancionará al infractor con una multa equivalente al avalúo del predio.

Nota: Capitulo incorporado según el artículo 24 de la Ordenanza que Regula el Plan Social masivo de Legalización de Terrenos en el cantón Portoviejo (2017-06-27)

Art. 738.-Exención.- Los bienes inmuebles adjudicados, gozarán de la exención de los impuestos en los casos que disponga el COOTAD y otras leyes relacionadas.

Art. 739.-Prohibición.- No podrán adquirir el dominio o beneficiarse de los efectos de este Título ningún miembro del Concejo Municipal, ni persona que ejerza autoridad en el mismo, por sí ni por interpuesta persona.

Art. 740.-Normas supletorias.-En todo lo que no se encuentre contemplado en este Título se estará a lo dispuesto en el COOTAD, Código Civil, Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos, Ley Notarial, y demás leyes conexas que sean aplicables y no se contrapongan.

Art. 741.-Incorporación al inventario de predios.- Hasta que el GAD Portoviejo realice el inventario total de los bienes mostrencos y/o vacantes, podrá ir incorporando en forma individual o por grupos los predios que fueren materia de solicitud de legalización por parte de sus posesionarios, que cumplan con los requisitos establecidos en el presente Título.

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309

www.portoviejo.gob.ec

TÍTULO XIV
DE INTERÉS PARTICULAR

CAPÍTULO I
PROHIBICIÓN DE CUALQUIER TIPO DE CONSTRUCCIÓN, RECONSTRUCCIÓN Y/O REHABILITACIÓN EN LA FRANJA CORRESPONDIENTE AL DERECHO DE VÍA DE LOS BIENES INMUEBLES Y ÁREAS AFECTADAS EN EL SECTOR RURAL, POR LOS TRABAJOS DE REHABILITACIÓN Y MANTENIMIENTO DE LA CARRETERA CHONE – CANUTO – CALCETA – JUNÍN – PIMPIGUASÍ, INCLUIDO EL PASO LATERAL DE JUNÍN Y SUS PUENTES, EN LO QUE CORRESPONDE AL TERRITORIO DEL CANTÓN PORTOVIEJO

REF.: ORDENANZA QUE PROHÍBE EXPRESAMENTE CUALQUIER TIPO DE CONSTRUCCIÓN, RECONSTRUCCIÓN Y/O REHABILITACIÓN EN LA FRANJA CORRESPONDIENTE AL DERECHO DE VÍA DE LOS BIENES INMUEBLES Y ÁREAS AFECTADAS EN EL SECTOR RURAL, POR LOS TRABAJOS DE REHABILITACIÓN Y MANTENIMIENTO DE LA CARRETERA CHONE – CANUTO – CALCETA – JUNÍN –PIMPIGUASÍ, INCLUIDO EL PASO LATERAL DE JUNÍN Y SUS PUENTES, EN LO QUE CORRESPONDE AL TERRITORIO DEL CANTÓN PORTOVIEJO. (2016-03-08)

Art. 742.- Competencia.- El GAD Portoviejo tiene competencia para ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón.

Art. 743.- Objeto.- Prohíbase expresamente cualquier tipo de construcción, reconstrucción y/o rehabilitación en la franja correspondiente al derecho de vía de los bienes inmuebles y áreas afectadas en el sector rural, por los trabajos de rehabilitación y mantenimiento de la carretera Chone – Canuto – Calceta – Junín – Pimpiguasí, incluido el paso lateral de Junín y sus puentes, en lo que corresponde al territorio del cantón Portoviejo en una distancia de veinticinco metros en el sector rural, medidos desde el eje de la vía hacia cada uno de los costados, distancia a partir de la cual podrán levantarse únicamente los cerramientos, considerando además los cinco metros como retiro adicional para cualquier tipo de construcción.

Art. 744.- Ámbito de aplicación.- El presente Título rige sobre los bienes inmuebles ubicados dentro del cantón Portoviejo, en el área correspondiente al derecho de vía para el proyecto "Rehabilitación y Mantenimiento de la carretera Chone – Canuto – Calceta – Junín – Pimpiguasí incluido el Paso Lateral de Junín y sus Puentes", obra aprobada por el Ministerio de Transporte y Obras Públicas.

Art. 745.- El Ministerio de Transporte y Obras Públicas será la entidad encargada de declarar de utilidad pública con fines de expropiación los terrenos que resulten afectados y que se encuentren dentro del derecho de vía del mencionado proyecto.

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309
www.portoviejo.gob.ec

Art. 746.-El Registrador de la Propiedad de Portoviejo se abstendrá de inscribir cualquier acto traslaticio de dominio o gravamen, de los terrenos afectados por el mencionado proyecto que se encuentren dentro del cantón, salvo los que sean a favor del Ministerio de Transporte y Obras Públicas.

Art. 747.- La Dirección Municipal de Gestión y Control Territorial, conjuntamente con la autoridad sancionadora municipal, regularán y controlarán que se cumpla lo dispuesto en el artículo 2 de esta Ordenanza

Art. 748.- El incumplimiento de lo establecido en la presente Ordenanza será motivo de sanción de conformidad con la Ley, efectuándose la demolición inmediata de la obra sin perjuicio de las responsabilidades administrativas, civiles y penales a que hubiere lugar.

CAPÍTULO II
PPROHIBICIÓN DE CUALQUIER TIPO DE CONSTRUCCIÓN EN LA FRANJA CORRESPONDIENTE AL DERECHO DE VÍA DE LOS BIENES INMUEBLES Y ÁREAS AFECTADAS POR LOS TRABAJOS DE AMPLIACIÓN, RECTIFICACIÓN Y MEJORAMIENTO DE CARRETERA PORTOVIEJO – CRUCITA

REF.: ORDENANZA QUE PROHÍBE EXPRESAMENTE CUALQUIER TIPO DE CONSTRUCCIÓN EN LA FRANJA CORRESPONDIENTE AL DERECHO DE VÍA, DE LOS BIENES INMUEBLES Y ÁREAS AFECTADAS POR LOS TRABAJOS DE AMPLIACIÓN, RECTIFICACIÓN Y MEJORAMIENTO DE CARRETERA PORTOVIEJO- CRUCITA (2012-04-09).

Art. 749.- Prohíbase cualquier tipo de construcción en los bienes inmuebles afectados por los trabajos de Ampliación, Rectificación y Mejoramiento de la carretera Portoviejo - Crucita (Tramos Portoviejo - Cruz Verde y Cruz Verde -Crucita).

Art. 750.-La Dirección de Gestión y Control Territorial conjuntamente con la autoridad sancionadora municipal correspondiente, regularán y controlarán la no ejecución de obra alguna en los espacios destinados al proyecto de "Ampliación, Rectificación y Mejoramiento de la carretera Portoviejo – Crucita (Tramos Portoviejo – Cruz Verde y Cruz Verde – Crucita)".

Art. 751.- Se establece el derecho de vía para el proyecto de Ampliación, Rectificación y Mejoramiento de la carretera Portoviejo – Crucita (Tramos Portoviejo – Cruz Verde y Cruz Verde – Crucita), provincia de Manabí, en una distancia de veinticinco metros medidos desde el eje de la vía hacia cada uno de los costados, distancia a partir de la cual podrán levantarse únicamente los cerramientos, debiendo observarse, a partir de los mismos, un retiro adicional de cinco metros para cualquier tipo de construcción.

Art. 752.- Se prohíbe la transferencia de dominio y la constitución de gravámenes o limitaciones de dominio en los predios a ocuparse y que hayan sido declarados de utilidad pública para realizar los trabajos de Ampliación, Rectificación y Mejoramiento de la carretera Portoviejo – Crucita (Tramos Portoviejo – Cruz Verde; y, Cruz Verde –

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309

www.portoviejo.gob.ec

Crucita), como también las actividades de explotación de canteras y minas del derecho de vía.

CAPÍTULO III
PROHIBICIÓN DE CUALQUIER TIPO DE CONSTRUCCIÓN, RECONSTRUCCIÓN Y/O REHABILITACIÓN EN LA FRANJA CORRESPONDIENTE AL DERECHO DE VÍA, DE LOS BIENES INMUEBLES Y ÁREAS AFECTADAS EN EL SECTOR RURAL, POR LOS TRABAJOS DE REHABILITACIÓN DE LA CARRETERA PORTOVIEJO – SAN PLÁCIDO-PICHINCHA

REF.: ORDENANZA QUE PROHÍBE EXPRESAMENTE CUALQUIER TIPO DE CONSTRUCCIÓN, RECONSTRUCCIÓN Y/O REHABILITACIÓN EN LA FRANJA CORRESPONDIENTE AL DERECHO DE VÍA, DE LOS BIENES INMUEBLES Y ÁREAS AFECTADAS EN EL SECTOR RURAL, POR LOS TRABAJOS DE REHABILITACIÓN DE LA CARRETERA PORTOVIEJO – SAN PLÁCIDO PICHINCHA. (2015-02-05).

Art. 753.-Ámbito de aplicación.- El presente Capítulo tiene su ámbito de aplicación en los predios afectados por los trabajos de Rehabilitación, Mejoramiento y Mantenimiento de la Rehabilitación de la Carretera Portoviejo – San Plácido Pichincha, Tramo El Rodeo San Placido – Pichincha de 89 Km de longitud, subtramo: Portoviejo – El Rodeo San Sebastián de 67.3 Km, provincia de Manabí, obra aprobada por el Ministerio de Transporte y Obras Públicas.

Art. 754.-Objetivo.- Prohíbase expresamente cualquier tipo de construcción en los márgenes izquierdo y derecho de la carretera Portoviejo-San Plácido-Pichincha, Tramo El Rodeo San Plácido – Pichincha de 89 Km de longitud, subtramo: Portoviejo-El Rodeo-San Sebastián de 67.3 Km., provincia de Manabí, en donde el Ministerio de Transporte y Obras Públicas mediante Acuerdo Ministerial publicado en el Registro Oficial No. 132 del día miércoles 27 de noviembre de 2013, ha establecido el derecho de vía para el proyecto antes mencionado, en una distancia de veinticinco metros en el sector rural medidos desde el eje de la vía hacia cada uno de los costados, distancia en la cual únicamente se podrán levantar los cerramientos, y; considerando además los cinco metros como retiro adicional para cualquier tipo de construcción.

Art. 755.- La Dirección de Obras Públicas y la Dirección de Avalúos, Ordenamiento Territorial y Gestión del Suelo, o quien haga sus veces, conjuntamente con la autoridad sancionadora municipal correspondiente del GAD Portoviejo, regularán y controlarán la no ejecución de obra alguna en los márgenes izquierdo y derecho en que se construye la carretera Portoviejo – San Plácido-Pichincha, Tramo El Rodeo San Plácido – Pichincha de 89 Km de longitud, subtramo: Portoviejo – El Rodeo San Sebastián de 67.3 Km. Provincia de Manabí.

Nota:
Frase sustituida por el artículo 9 de la Ordenanza que Contiene la Cuarta Reforma a la Ordenanza de Reglamentación del Área Urbana y Rural del Cantón Portoviejo (2016-12-12)

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309
www.portoviejo.gob.ec

Art. 756.- El incumplimiento de lo establecido en el presente Capítulo será sancionado de conformidad con la Ley, sin perjuicio de las responsabilidades administrativas, civiles y penales a que hubiere lugar.

CAPÍTULO IV
ZONAS DE PROTECCIÓN, NO AFECTACIÓN O RESTRICCIÓN DEL USO DE SUELO EN EL CORREDOR DEL RÍO PORTOVIEJO

ORDENANZA QUE ESTABLECE LAS ZONAS DE PROTECCIÓN, NO AFECTACIÓN O RESTRICCIÓN DEL USO DEL SUELO EN EL CORREDOR DEL RÍO PORTOVIEJO (2016-10-07).

Art. 757.- Competencia.- El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Portoviejo (GAD Portoviejo) tiene competencia exclusiva para planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural, en el marco de la interculturalidad y plurinacionalidad y el respeto a la diversidad; así como para delimitar, regular, autorizar y controlar el uso de las riberas y lechos de ríos, sin perjuicio de las limitaciones que establezca la ley. Es competente también para ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón.

Art. 758.- Objeto.- Este capítulo tiene por objeto regular el uso del suelo en el CORREDOR DEL RÍO PORTOVIEJO, impedir que sus sectores crezcan de forma desordenada y garantizar el modelo territorial deseado por el GAD Portoviejo, considerando las unidades ambientales que se pretenden proteger, potenciar y ordenar.

Art. 759.- Ámbito.- Las disposiciones del presente capítulo son de obligatoria aplicación en el cantón Portoviejo, específicamente en el corredor del río Portoviejo, desde el sector del Paso Lateral Autopista Manabí Guillem hasta el sector de Barranco Pelado, en el área de influencia del Parque Lineal o los límites de la cartografía de riesgos por inundación generados por la Dirección de Gestión Ambiental y Riesgos.

Art. 760.-Corredor del río Portoviejo.- Declárese zona de protección, no afectación o de restricción del uso del suelo, al territorio comprendido desde los sectores del Paso Lateral Autopista Manabí Guillem hasta el sector Barranco Pelado con una distancia aproximada de 50 metros a cada margen del río Portoviejo y su área de influencia, cuyas coordenadas forman parte integrante de esta norma.

Art. 761.- Áreas de influencia.- Se determinan dos áreas de influencia, una de carácter directo y otra de carácter indirecto.

- **Área de Influencia Directa.-**Corresponde al espacio donde se desarrollará el proyecto Parque Lineal del Río, que está conformado aproximadamente por 146 ha. de macro lotes y 21 ha. pertenecientes a 33 predios (micro lotes); se busca salvaguardar el río Portoviejo y rescatar áreas de reserva ecológica y zonas de

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309
www.portoviejo.gob.ec

riesgo para que funcionen como pulmón para nuestra ciudad; se permitirán usos de suelos agrícolas, forestales, recreativos, turísticos, elementos de paisajes destinados a preservar y proteger la cuenca hidrográfica del río Portoviejo.

- **Área de Influencia Indirecta.-**Es la que circunda el proyecto Parque Lineal del Río, principalmente de uso residencial o de protección ecológica por las colinas, está limitada por las vías de enlace básico y secundario, además de otros limitantes naturales como las colinas; su extensión es de 235 ha.

Art. 762.-Zonificación.- Se determina tres tipos de zonas:

- **Zona de Servicios Mixtos.-** Esta zona abarca una extensión de 170 ha, y está destinada para usos de suelos compartidos en vivienda, oficinas, comercio, equipamiento cultural y recreativo; por las características del ancho de las vías, según las normas básicas de urbanismo que indican que existe una relación de altura de las edificaciones igual a 1 ½ veces el ancho de vía, las construcciones no pueden superar 4 pisos, incluida la planta baja; en lo que tiene relación a los solares, sus dimensiones varían desde 150 m2 en adelante. Se anexan los mapas temáticos de la zona de servicios mixtos.

- **Zona Agrícola.-** Esta zona tiene 118 ha., está conformada por dos sectores: uno ubicado al occidente del Corredor del Río, limitado por el Paso Lateral Manabí Guillem, donde se desarrollará el Parque Agrícola con 53 has., mismo que en su interior albergará gran diversidad de productos; y, el otro sector ubicado al oriente, es un área destinada a la producción de legumbres, hortalizas y frutas.

- **Zona Recreativa de Protección Ecológica.-** Esta zona servirá principalmente para proteger el área colindante al río Portoviejo y así crear una barrera ecológica que impida la invasión de viviendas; además se convertirá en un atractivo turístico que contará con espacios destinados a la recreación tanto activa como pasiva; cuenta con 5 parques: Parque del Ejército, Parque Papagayo, Parque Mamey, Parque Las Vegas, Parque Barranco Pelado; demás del Parque Agrícola ubicado en la zona agrícola. Todos los sectores se encontrarán interconectados mediante senderos ecológicos. En esta zona destacan áreas netamente de conservación como el parque natural "El Papagayo" que atrae a distintas especies de aves. A la vez esta zona contará con un centro informativo y de asistencia al usuario con sala de primeros auxilios, venta y arrendamiento de bicicletas, venta de recuerdos y artesanías, zona de cafeterías, heladerías, bar de jugos y plazas de estacionamiento; y, en uno de sus parques un Mariposario orientado a la educación ambiental, zonas de riesgo y la conservación de la naturaleza. Esta zona posee 187 ha.

Art. 763.- Mercado de productos agrícolas y artesanales locales.-Estará ubicado en el parque agrícola y actuará como un elemento dinamizador del proyecto, mismo que

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309
www.portoviejo.gob.ec

contará con servicios de alimento, bebidas y servicios complementarios que incluirán baterías sanitarias, una plaza arbolada con una glorieta para impulsar actividades culturales. A la vez se dotará al espacio de senderos, parques y áreas de picnic.

Art. 764.-Mariposario.-Estará ubicado en el parque del Barranco Pelado y será un equipamiento orientado a la educación ambiental y a la conservación de la naturaleza. Estará considerado como un elemento de gran carácter que puede atraer turismo nacional e internacional, por no existir algo similar en el país. Tendrá una superficie de aproximadamente 2000 m2 compuesto por varios espacios: área de interpretación interactiva; jardines interiores con vegetación que replica ecosistemas donde abundan las mariposas; senderos.

SECCIÓN I
ZONA DE SERVICIOS MIXTOS

Art. 765.-Tablas de compatibilidad de la zona de servicios mixtos.- Cuenta con una extensión de 170 hectáreas destinada especialmente para vivienda, oficina, comercio y equipamiento cultural – recreativo, siendo el complemento para la Zona Recreativa de Protección Ecológica.

CUADRO 1: COMPATIBILIDAD DE LA **ZONA DE SERVICIOS MIXTOS** – PARQUE LINEAL DEL RÍO

	COMPATIBILIDAD EN EL PARQUE LINEAL DEL RÍO– ZONA DE SERVICIOS MIXTOS							
	USO PRINCIPAL		**COMPATIBLE**		**CONDICIONADO**		**USO PROHIBIDO-INCOMPATIBLE**	
CS-ZR-P03	**V-1**	**Vivienda urbana** (Alta Densidad) Lotes de 150 a 200 m2.	**C V**	**Comercio vecinal**: Tiendas de barrio, bazares, papelerías, salones de belleza, peluquerías , zapaterías, etc.	**C Z**	**CZ-2.** Funerarias, salas de velación.	**CZ**	**Comercio zonal**: **CZ-5**. Bodegas, ferreterías, materiales eléctricos, vidrierías y pinturas, lavadoras de carros, lubricadoras, talleres en general
							CE	**Comercio especial**: **CE-1.** Almacenes

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309
www.portoviejo.gob.ec

								industriales, materiales de construcción. **CE-2.** Gasolineras y autoservicios.
	V-2	**Vivienda urbana**, (Media Densidad) Lotes de 200 a 300 m2.					**C R**	**Comercio restringido**: Moteles, prostíbulos, similares.
						CZ-6: Laboratorios, farmacias, venta de implementos médicos, Centros radiológicos, ecográficos y similares	**Y-1**	**Industria bajo impacto:** Talleres artesanales, confecciones, manufacturas, talleres fotográficos.
	V-3	**Vivienda urbana**, (Baja Densidad) Lotes de 300 a 500 m2.					**Y-2**	**Industria mediano impacto:** Mecánicas, alfarerías y distribuidoras de artículos inflamables no compatibles con el uso residencial.
	CZ	**CZ-4 Comercio Zonal:** Oficinas, hoteles, hostales, hosterías, edificios departamentales, restaurantes, cafeterías					**Y-3**	**Industria alto impacto:** Procesamiento de: ácidos, aceites, alcoholes, productos químicos inflamables y pequeña industria

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309
www.portoviejo.gob.ec

		CZ-1. Centros comerciales, almacenes de comestibles.						contaminante.
		CZ-3. Almacenes artículos para el hogar, imprentas						
	PAE -1	Equipamientos de recreación-ecológico, turístico						
	EE	**Equipamiento zonal**: **EZ-4** Cultural: Centros culturales, museos, bibliotecas, galerías.						

Mapa: AR-ZSM-P03

SIMBOLOGÍA

V Vivienda
CV Comercio Vecinal
CZ Comercio Zonal
CE Comercio Especial
EE Equipamiento especial
CR Comercio Restringido
Y Industrial
PAE- 1 Equipamiento de recreación ecológico turístico.

SECCIÓN II
ZONA AGRÍCOLA

Art. 766.- Tabla de compatibilidad de la zona agrícola.- Esta zona cuenta con 118 hectáreas, su visión es impulsar los trabajos agrícolas y convertirlos en fuente de ingresos.

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309
www.portoviejo.gob.ec

CUADRO 2: COMPATIBILIDAD DE LA **ZONA AGRÍCOLA** – PARQUE LINEAL DEL RÍO

	COMPATIBILIDAD EN EL PARQUE LINEAL DEL RÍO – ZONA AGRÍCOLA							
	USO PRINCIPAL		**COMPATIBLE**		**CONDICIONADO**		**USO PROHIBIDO-INCOMPATIBLE**	
DC-ZA-P04	**PAE -2**	Agrícola: Cultivos de legumbres, hortalizas, frutas.	**PAE -1**	Equipamientos de recreación-ecológico, turístico	**CV**	Comercio vecinal: Tiendas de barrio, bazares.	**V**	**V-4 Vivienda urbana**, (Baja Densidad) Lotes de 500 a 1000 m2. **V-3 Vivienda urbana**, (Baja Densidad) Lotes de 300 a 500 m2. **V-2** Vivienda urbana, (Media Densidad) Lotes de 200 a 300 m2. **V-1** Vivienda urbana (Alta Densidad) Lotes de 150 a 200 m2.

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309
www.portoviejo.gob.ec

					CZ -1.1	**Mercados**	**CZ**	**Comercio zonal**: **CZ-1.** Centros comerciales, almacenes de comestibles. **CZ-2.** Funerarias, salas de velación. **CZ-4.** Oficinas, hoteles, restaurantes. **CZ-3.** Almacenes artículos para el hogar, imprentas **CZ-5**. Bodegas, ferreterías, materiales eléctricos, vidrierías y pinturas. **CZ-6:** Laboratorios, farmacias, venta de implementos médicos, Centros radiológicos, ecográficos y similares
					V	**VAA1 Vivienda Agrícola** Lotes de 1000 a 5000 m2 **VAA2 Vivienda Agrícola** Lotes de 5000	**CE**	**Comercio especial**: **CE-1.** Almacenes industriales, materiales de construcción. **CE-2.** Gasolineras y autoservicios.
							C R	**Comercio restringido**:

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309
www.portoviejo.gob.ec

						a 50000 m2		Moteles, prostíbulos, similares.
							Y	**Y-1 Industria bajo impacto:** Talleres artesanales, confecciones, manufacturas, talleres fotográficos.
								Y-2 Industria mediano impacto: Mecánicas, alfarerías y distribuidoras de artículos inflamables no compatibles con el uso residencial.
								Y-3 Industria alto impacto: Procesamiento de: ácidos, aceites, alcoholes, productos químicos inflamables y pequeña industria contaminante.

Mapa: AR-ZAG-P04

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309

www.portoviejo.gob.ec

Se establece como condicionante a la vivienda agrícola, que la misma sea concebida únicamente en la zona marcada al oriente del proyecto del Corredor del Río, y no se interponga con el Parque Agrícola ubicado al occidente del mismo.

El proyecto arquitectónico de este tipo de vivienda deberá observar la utilización de elementos acordes al paisaje natural del terreno y del sector, con el objeto de revitalizar el entorno y las actividades agrícolas de esta área.

Está prohibido que la vivienda como cualquier equipamiento intercepte con las zonas de afectación por riesgo de inundación.

SIMBOLOGÍA

V Vivienda
CV Comercio Vecinal
CZ Comercio Zonal
CE Comercio Especial
CR Comercio Restringido
Y Industrial
PAE- 1 Equipamiento de recreación ecológico turístico.
CZ-1.1 Comercio Zonal Mercados

SECCIÓN III
ZONA RECREATIVA DE PROTECCIÓN ECOLÓGICA

Art. 767.- Tabla de compatibilidad de la zona recreativa de protección ecológica y de riesgo.- Esta zona cuenta con 187 hectáreas y se refiere exclusivamente al Parque Lineal (Corredor del Río) el mismo que contará con diferentes equipamientos y zonas de protección.

	COMPATIBILIDAD EN EL PARQUE LINEAL DEL RÍO – ZONA DE PROTECCIÓN ECOLÓGICA							
	USO PRINCIPAL		**COMPATIBLE**		**USO PROHIBIDO-INCOMPATIBLE**			
DC-ZPBS-P12	**EZ**	**EE-2.1 Reservas, áreas protegidas,** áreas verdes.	**EE**	**Equipamiento zonal**: **EZ-4** Cultural: Centros culturales, museos, bibliotecas, galerías.	**EZ**	**EZ-2** Salud: Centros y subcentros de salud. **EZ-3**	**CZ**	**Comercio zonal**: **CZ-5**. Bodegas, ferreterías, materiales eléctricos, vidrierías y pinturas, lavadoras de

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309
www.portoviejo.gob.ec

						Bienestar social.		carros, lubricadoras, talleres en general.
							V	**V-1 Vivienda urbana** (Alta Densidad) Lotes de 150 a 200 m2.
			PAE -1	**Equipamientos de recreación-ecológico, turístico** (alquiler de bicicletas)				**V-2 Vivienda urbana**, (Media Densidad) Lotes de 200 a 300 m2.
					CE	**Comercio especial**: **CE-1.** Almacenes industriales, materiales de construcción. **CE-2.** Gasolineras y autoservicios.		**V-3 Vivienda urbana**, (Baja Densidad) Lotes de 300 a 500 m2.
			ESP	**Equipamiento servicios públicos: ESP** seguridad, bomberos, policía, centro informativo			**Y-1**	**Industria bajo impacto:** Talleres artesanales, confecciones, manufacturas, talleres fotográficos.
			EZ	**EZ-2.1** Salud: Centro de primeros auxilios	**CR**	**Comercio restringido**: Moteles, prostíbulos, similares.	**Y-2**	**Industria mediano impacto:** Mecánicas, alfarerías y distribuidoras de artículos inflamables no

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309
www.portoviejo.gob.ec

								compatibles con el uso residencial.
			CZ-4.2	**Comercio Zonal:** restaurantes, soda bar, cafeterías, venta de recuerdos y artesanías.			**Y-3**	**Industria alto impacto:** Procesamiento de: ácidos, aceites, alcoholes, productos químicos inflamables y pequeña industria contaminante.

Mapa: AR-ZTER-P05

El área destinada al Parque Papagayo únicamente será de conservación y protección debido a la gran variedad de fauna localizada en el sector. Está prohibida la implementación o instalación de cualquier equipamiento que intercepte con las zonas de afectación por riesgo de inundación.

SIMBOLOGÍA
V Vivienda
CV Comercio Vecinal
CZ Comercio Zonal
CE Comercio Especial
CR Comercio Restringido
Y Industrial
CZ-4.2 Comercio Zonal: restaurantes, soda bar, cafeterías, ventas de recuerdos y artesanía.
EZ-2.1 Salud: Centro de primeros auxilios

SECCIÓN IV
RESUMEN

Art. 768.-cuadro resumen.- Se incluye el siguiente cuadro resumen que contiene las diferentes Zonas del PARQUE LINEAL DEL RÍO.

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309
www.portoviejo.gob.ec

Simbologías:
P: Uso Principal
C: Uso Compatible
R: Uso Condicionado
x: Uso Prohibido
V-1: Vivienda Urbana (Alta densidad) Lotes de 150 a 200 m2
V-2: Vivienda Urbana (Media Densidad) Lotes de 200 a 300 m2
V-3: Vivienda Urbana (Baja Densidad) Lotes de 300 a 500 m2
CV: Comercio Vecinal: Tiendas de barrio, bazares, papelerías, zapaterías
CZ-1: Comercio Zonal: Centros Comerciales, almacenes de comestibles.
CZ-1.1: Comercio Zonal: Mercados
CZ-2: Comercio Zonal: Funerarias, salas de velación
CZ-3: Comercio Zonal: Almacenes artículos para el hogar, imprentas
CZ-4: Comercio Zonal: Oficinas, hoteles, hostales, hosterías, edificios departamentales, restaurantes, cafeterías
CZ-4.1: Comercio Zonal: Bares, Karaokes, Discotecas, Licorerías.
CZ-4.2 Comercio Zonal: Restaurantes, soda bar, Cafeterías, ventas de recuerdos y artesanías
CZ-6: Comercio Zonal: Laboratorios, farmacias, venta de implementos médicos, centros radiológicos, ecográficos y similares
CZ-5: Comercio Zonal: Bodegas, ferreterías, materiales eléctricos, vidrierías y pinturas, lavadoras de carros, lubricadoras, talleres en general
CE-1: Comercio especial: Almacenes industriales, materiales de construcción
CE-2: Comercio especial: Gasolineras y autoservicios
CR: Comercio Restringido: moteles, prostíbulos, similares
Y-1 :Industria bajo impacto: Talleres artesanales, confecciones, manufacturas, talleres fotográficos
Y-2: Industria mediano impacto: Mecánicas, alfarerías y distribuidoras de artículos inflamables no compatibles con el uso residencial
Y-3: Industria alto impacto: Procesamiento de ácidos, aceites, alcoholes, productos químicos, inflamables y pequeña industria contaminante.
EZ-2: Equipamiento Zonal Salud: Centros, Subcentros de Salud, Clínicas, Hospitales
EZ-4: Equipamiento Zonal Cultural: Centros culturales, museos, bibliotecas, galerías.
ESP: Institucional Edificios Administrativos de gestión y servicios públicos, seguridad, bomberos, policía
EZ-1 Educación, preescolar, escolar, media y educación especial.
EZ-2.1 Salud: Centro de primeros auxilios.
EZ-3 Bienestar Social: guarderías, ancianatos, orfanatos
EE-1 Equipamiento especial turístico: centro de convenciones
EE-2.1 Reservas, áreas protegidas
EE-2 Equipamiento especial de Recreación: parques, teatros, cines, áreas verdes.
PAE-2: Agrícola, cultivo de legumbres, hortalizas
PAE-2.1: Explotación de sal
PAE: Área de arena y mar

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309

www.portoviejo.gob.ec

Items	V-1	V-2	V-3	CV	CZ - 1	CZ-1.1	CZ-2	CZ-3	CZ-4	CZ-4.1	CZ-4.2	CZ-6	CZ-5	CE-1	CE-2	CR	Y-1	Y-2	Y-3	EZ-2.1	EZ-2	EZ-4	ESP	EZ-1	EZ-3	EE-1	EE-2.1	EE-2	PAE-2.1	PAE-2	PAE-1	PAE	EZ
Parque Lineal del río																																	
Zona zona de servicios mixtos(AR-ZSM-P03)	P	P	P	C	P	X	R	P	P	X	P	R	X	X	X	X	X	X	X	R	R	P	R	C	R	P	C	P	X	X	X	X	X
Zona Agrícola (AR-ZAG-P04)	x	x	R	C	X	C	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	R	R	X	R	R	R	X	X	R	X	P	C	X	X
COMPATIBILIDAD DE LA ZONA RECREATIVA DE PROTECCIÓN ECOLÓGICA (AR-ZTER-P05)	X	X	X	C	X	X	X	X	X	X	C	X	X	X	X	X	X	X	X	C	X	C	C	X	X	X	P	C	X	X	C	X	X

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309

www.portoviejo.gob.ec

Simbologías:
P: Uso Principal C: Uso Compatible
R: Uso Condicionado x: Uso Prohibido
V-1: Vivienda Urbana (Alta densidad) Lotes de 150 a 200 m2
V-2: Vivienda Urbana (Media Densidad) Lotes de 200 a 300 m2
V-3: Vivienda Urbana (Baja Densidad) Lotes de 300 a 500 m2
CV: Comercio Vecinal: Tiendas de barrio, bazares, papelerías, zapaterías CZ-1: Comercio Zonal: Centros Comerciales, almacenes de comestibles. CZ-1.1: Comercio Zonal: Mercados
CZ-2: Comercio Zonal: Funerarias, salas de velación
CZ-3: Comercio Zonal: Almacenes artículos para el hogar, imprentas
CZ-4: Comercio Zonal: Oficinas, hoteles, hostales, hosterías, edificios departamentales, restaurantes, cafeterías
CZ-4.1: Comercio Zonal: Bares, Karaokes, Discotecas, Licorerías.
CZ-4.2 Comercio Zonal: Restaurantes, soda bar, Cafeterías, ventas de recuerdos y artesanías
CZ-6: Comercio Zonal: Laboratorios, farmacias, venta de implementos médicos, centros radiológicos, ecográficos y similares
CZ-5: Comercio Zonal: Bodegas, ferreterías, materiales eléctricos, vidrierías y pinturas, lavadoras de carros, lubricadoras, talleres en general
CE-1: Comercio especial: Almacenes industriales, materiales de construcción CE-2: Comercio especial: Gasolineras y autoservicios CR: Comercio Restringido: moteles, prostíbulos, similares
Y-1 :Industria bajo impacto: Talleres artesanales, confecciones, manufacturas, talleres fotográficos Y-2: Industria mediano impacto: Mecánicas, alfarerías y distribuidoras de artículos inflamables no compatibles con el uso residencial
Y-3: Industria alto impacto: Procesamiento de ácidos, aceites, alcoholes, productos químicos, inflamables y pequeña industria contaminante. EZ-2: Equipamiento Zonal Salud: Centros, Subcentros de Salud, Clínicas, Hospitales
EZ-4: Equipamiento Zonal Cultural: Centros culturales, museos, bibliotecas, galerías.
ESP: Institucional Edificios Administrativos de gestión y servicios públicos, seguridad, bomberos, policía
EZ-1 Educación, preescolar, escolar, media y educación especial.
EZ-2.1 Salud: Centro de primeros auxilios.
EZ-3 Bienestar Social: guarderías, ancianatos, orfanatos
EE-1 Equipamiento especial turístico: centro de convenciones EE-2.1 Reservas, áreas protegidas EE-2 Equipamiento especial de Recreación: parques, teatros, cines, áreas verdes.
PAE-2: Agrícola, cultivo de legumbres, hortalizas
PAE-2.1: Explotación de sal
PAE: Área de arena y mar
EZ: Plataforma o área despejada para encuentro

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309

www.portoviejo.gob.ec

Art. 769.- Sanciones.- Quienes incumplan lo establecido en este capítulo, serán sancionados conforme lo establece el capítulo de la Reglamentación del Área Urbana y Rural del Cantón Portoviejo.

CAPÍTULO V
RECONSTRUCCIÓN DE PORTOVIEJO: MEDIDAS EMERGENTES

ORDENANZA PARA LA RECONSTRUCCIÓN DE PORTOVIEJO: MEDIDAS EMERGENTES (2016-10-05).

Art. 770.- Portoviejo tiene competencia exclusiva para planificar, junto con otras instituciones del sector público y actores de la sociedad, el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural, en el marco de la interculturalidad y plurinacionalidad y el respeto a la diversidad; y, de ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón, aplicando los principios rectores de sustentabilidad, equidad territorial y justicia social, autonomía, coherencia, concordancia, derecho a la ciudad, función pública del urbanismo y distribución equitativa de las cargas y los beneficios.

Art. 771.- Objeto.-El presente capítulo tiene por objeto establecer una regulación excepcional y de emergencia sobre distintos aspectos que afectan el actuar de los ciudadanos como consecuencia del Terremoto.

Art. 772.- Ámbito.-Las disposiciones de este capítulo constituyen una norma de obligatoria aplicación para todas las personas naturales o jurídicas, nacionales o extranjeras, que se encuentren dentro del cantón Portoviejo.

SECCIÓN I
DE LA ZONA CERO Y ZONAS AFECTADAS

Art. 773.- Zona Cero.- La Zona Cero consta de dos límites que se determinaron en base al número de edificaciones afectadas respecto al área intervenida:

a) Límite interno que contiene el área de afectación severa que se emplaza en las siguientes calles: Olmedo, Francisco de P. Moreira, Espejo, Sucre, Francisco Pacheco, Córdova, García Moreno, Alajuela, Manabí, Quito, Callejón Miguelillo y Ramos Iduarte; y,

b) Límite externo que comprende el área de afectación moderada en las calles: Gregorio Pita Andrade, Alajuela, Coronel Sabando, Cristo Rey, Bolívar, Chile, Sucre, Francisco Pacheco, Córdova, Manabí, América, Olmedo y César Chávez.

Las coordenadas se señalan a continuación:

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309
www.portoviejo.gob.ec

Coordenadas Límite Interno		
N°	X	Y
1	560363,868542	9883650,886296
2	560468,009827	9883558,203631
3	560342,099868	9883470,059350
4	560472,512504	9883409,759710
5	560384,078964	9883263,393015
6	560551,820843	9883178,273913
7	560579,379999	9883155,981165
8	560687,082619	9882927,507176
9	560769,512389	9882982,371579
10	560797,578949	9882922,089787
11	561274,955024	9883281,867480
12	560951,681530	9883665,178045
13	560806,352791	9883555,923978
14	560651,908077	9883774,088967

Coordenadas Límite Externo		
N°	X	Y
1	560132,90742	9883620,59672
2	560342,09987	9883470,05935
3	560472,51250	9883409,75971
4	560266,50004	9883069,62474
5	560367,48670	9882979,73131
6	560513,00878	9882924,55043
7	560646,13146	9882916,23076
8	560687,56361	9882927,82732
9	560769,51239	9882982,37158
10	560797,57895	9882922,08979
11	560967,44976	9883050,11414
12	561012,86657	9882980,54870
13	561086,39108	9883030,44398
14	561077,93042	9883039,37644
15	561336,73377	9883222,03262
16	561540,77791	9883425,42730
17	561495,82574	9883445,39863
18	561466,20487	9883428,59265
20	561246,15896	9883662,81417
21	561165,86540	9883827,91289

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309

www.portoviejo.gob.ec

22	561107,56490	9883865,98593
23	560914,09716	9883736,02061
24	560805,71885	9883989,25901
25	560597,32053	9883901,56167
26	560624,73029	9883836,37769
19	561362,15640	9883560,02311

Art. 774.- Zonas Afectadas.- Se entienden como los sectores localizados fuera del perímetro de la zona cero, que fueron altamente perjudicados por el Terremoto y que necesitan un tratamiento especial.

Las coordenadas se señalan a continuación:

LUGAR/SECTOR/PARROQUIA	ESTE	NORTE
Portoviejo – Cementerio	561456.9	9883560.8
Portoviejo - 5 de Junio	559741.4	9883762.4
Crucita - Las Gilces	552645.6	9908253.4
Riochico– Centro	564906.3	9889996.9
Calderón – Mercado	573096.8	9886206.4

SECCIÓN II
DE LA DEMOLICIÓN Y REHABILITACIÓN DE CONSTRUCCIONES DENTRO DE LA ZONA CERO Y ZONAS AFECTADAS

Art. 775.- Etapas de intervención.- Se establecen tres etapas de intervención dentro de la Zona Cero y Zonas Afectadas:

a) Etapa uno:

1. Derrocamiento o demolición de las edificaciones con estructuras severamente afectadas y en riesgo de colapsar.
2. Verificación y retiro de posibles elementos constructivos que conforman las edificaciones restringidas y que amenazan con caer.
3. Limpieza general de las zonas afectadas, desalojo y transporte de escombros por rutas definidas hasta la escombrera asignada por el GAD Portoviejo.
4. Desinfección, fumigación, eliminación de plagas en caso de ser necesario.

b) Etapa dos:

1. Reapertura de rutas seguras y reducción del perímetro de la Zona Cero y Zonas Afectadas, que marcará el inicio de la reconstrucción y a la vez contribuirá a la descongestión del tráfico vehicular en las áreas colindantes, en función de las fases de demolición y desalojo creadas para el efecto.

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309
www.portoviejo.gob.ec

2. Plan de evaluación, diagnóstico y ejecución de los trabajos para la reactivación de los servicios básicos en las áreas de acceso seguro, que se realizará conforme avancen los trabajos de limpieza y desalojo.
3. Plan de reparación y restauración de las edificaciones que no presenten daños estructurales, una vez que se cuente con acceso libre al sector, siempre que se garantice la seguridad física de los ciudadanos, y se obtenga el permiso municipal respectivo.
4. Restablecimiento de las actividades en los edificios catalogados como seguros, una vez cumplidos los requisitos anteriores y obtenido el permiso municipal de habitabilidad o funcionamiento.
5. Análisis de los resultados del Estudio de Microzonificación Sísmica contratado por el GAD Portoviejo en la Zona Cero y Zonas Afectadas, con el fin de contar con los parámetros generales para el manejo de seguridad estructural en la construcción, reparación de las edificaciones, y en la nueva zonificación de usos de suelo.

c) Etapa tres :

1. Creación de incentivos y exoneración de tributos municipales que sean competencia del GAD Portoviejo, para la reconstrucción y atracción de inversión privada en la Zona Cero y Zonas Afectadas.
2. Aprobación de planos para la construcción, reconstrucción y reparación de las edificaciones, siguiendo las normativas técnicas sismo resistentes, y de acuerdo a los resultados arrojados por los estudios de Microzonificación Sísmica.
3. Construcción, reconstrucción y reparación estructural de edificaciones y de infraestructuras siguiendo parámetros sismo resistentes, aplicando la Norma Ecuatoriana de la Construcción (NEC) vigente, y las ordenanzas municipales. Se debe aplicar las normativas de AISC 360 -10- ACI 318-14 en caso de estructuras especiales como reservorios, y el ACI (American Concrete Institute) y su derivación relacionada a este tema o similar que se ajuste al criterio de diseño de este tipo de elementos especiales.
4. Fortalecimiento del control del proceso constructivo para que se edifique conforme a los planos aprobados.

Art. 776.- Salvoconductos.- Quien posea una edificación dentro de la Zona Cero o Zonas Afectadas podrá solicitar un salvoconducto para el retiro de sus bienes, de acuerdo con la planificación y cronogramas trazados por el GAD Portoviejo y aprobados por el COE Provincial, toda vez que se observe las siguientes condiciones:

a) Edificio inspeccionado y con sello verde (seguro): podrá acceder libremente.

b) Edificio inspeccionado y con sello amarillo (restringido): se puede acceder en ciertas áreas por tiempo limitado, utilizando medidas de seguridad para garantizar su bienestar físico.

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309
www.portoviejo.gob.ec

c) Edificio inspeccionado y con sello rojo (inseguro): sólo se puede acceder si el propietario presenta un plan de acceso seguro, elaborado por técnicos especializados (arquitectos, ingenieros).

Art. 777.- Cerramientos.-Será obligatorio construir cerramientos provisionales que delimiten y protejan los terrenos afectados por el Terremoto, conforme lo determine la administración municipal.

Parágrafo I
PERMISO DE DEMOLICIÓN

Art. 778.- Permiso de Demolición.- Se establece el siguiente procedimiento de excepción para otorgar el Permiso de Demolición:

1. El propietario del inmueble se acercará a las oficinas del GAD Portoviejo ubicadas para estos fines, y presentará la solicitud escrita y firmada para la demolición;

2. Se asignará un técnico para inspeccionar el inmueble, quien mediante informe y Ficha de Valoración Rápida y Detallada avalará la procedencia de la demolición de ser necesario;

3. El GAD Portoviejo, en virtud del informe técnico, emitirá la aprobación y la orden al MTOP para que proceda con la demolición.

Art. 779.- Procedimiento.- Toda obra de demolición deberá respetar los protocolos establecidos por el GAD Portoviejo para el efecto, los que serán difundidos a la ciudadanía en general y a los responsables de las demoliciones. Los protocolos incluirán medidas de seguridad industrial, ambiental y contra riesgos.

Art. 780.- Demolición de Oficio.- Cuando la Administración Municipal detecte edificaciones en mal estado estructural (debidamente certificado mediante informe suscrito por un profesional estructuralista), causando peligro inminente a otras construcciones contiguas o a la ciudadanía en general, procederá a la demolición de la misma directamente, a través del MTOP o quien sea designado para tal efecto.

Parágrafo II
DE LA CONSTRUCCIÓN Y RECONSTRUCCIÓN

Art. 781.- Construcción o reconstrucción.- En la Zona Cero y Zonas Afectadas, para edificaciones conformadas por planta baja, mezzanine y/o primera planta alta, se deberá presentar para la aprobación del GAD Portoviejo:

- Estudio de mecánica de suelos, en el que se determine la capacidad soportante del suelo (qu);
- Topografía del terreno en el que se realizará la implantación;

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309

www.portoviejo.gob.ec

- Diseño arquitectónico y estructural. Cada uno constará de sus respectivas memorias técnicas;
- Otros requisitos exigidos en la Ordenanza de Reglamentación del Área Urbana y Rural del Cantón Portoviejo.

Se prohíbe construir o reconstruir en la Zona Cero y Zonas Afectadas, edificaciones a partir de la segunda planta alta, hasta que el GAD Portoviejo cuente con los estudios de microzonificación sísmica, sin perjuicio de presentar los requisitos indicados en este artículo, todo esto para salvaguardar en lo posible la estructura de los edificios, por ser éstos los que transmiten mayor carga al suelo de cimentación.

Se prohíbe la construcción o reconstrucción en Zonas de Riesgo.

Art. 782.- Prevalencia.-Prevalecerá el uso de suelo institucional, administrativo y comercial dentro de la Zona Cero; esta zonificación será tomada como prioridad para el GAD Portoviejo en el momento de otorgar permisos de construcción.

Se estimulará el retorno a la Zona Cero a través de los incentivos tributarios y no tributarios establecidos en las ordenanzas respectivas.

Art. 783.- Relleno.- Se prohíbe el relleno en los predios que han presentado hundimiento, agrietamiento o licuefacción por causa del terremoto, hasta contar con los estudios que garanticen las medidas de seguridad a aplicarse.

Parágrafo III
REGULACIÓN FUERA DE LA ZONA CERO, ZONAS AFECTADAS Y ZONAS DE RIESGO
PERMISOS DE EXCEPCIÓN

Art. 784.- Permiso para trabajos varios (trabajos básicos).- Se consideran trabajos varios (trabajos básicos) los que se encuentran definidos en los artículos 85 y 113 de la Ordenanza de Reglamentación del Área Urbana y Rural del Cantón Portoviejo.

Art. 785.- Procedimiento.-Se establece el siguiente procedimiento de excepción para otorgar permisos por trabajos varios:

1. El interesado solicitará el permiso para Trabajos Varios (trabajos básicos) en las instalaciones señaladas por el GAD Portoviejo para estos fines, y presentará:

    a) Solicitud escrita firmada por el interesado, si se trata de edificaciones de hasta primer piso alto;
    b) En edificaciones mayores a un piso alto, se requerirá además la declaración de supervisión técnica con la respectiva firma de responsabilidad de un profesional de la materia.

2. Se le asignará un técnico para inspeccionar el inmueble.

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309
www.portoviejo.gob.ec

3. El técnico determinará el estado del inmueble y las acciones apropiadas para el sitio.

4. El GAD Portoviejo otorgará o negará el permiso conforme al informe técnico o Ficha de Valoración antes indicado.

Art. 786.- Permiso de demolición.- Se acatará las disposiciones establecidas en la sección III de este capítulo.

Art. 787.- Permisos de construcción, reconstrucción o reparación estructural.-Se respetarán las condiciones establecidas en el procedimiento de aprobación de planos y emisión del permiso de construcción, y además:

a. El constructor respetará la norma NEC vigente, obligación que será supervisada por los técnicos municipales antes, durante y aun después del proceso constructivo, previo al otorgamiento del permiso de habitabilidad o funcionamiento, de acuerdo con el procedimiento administrativo establecido para este fin;
b. El interesado realizará el estudio de suelo respectivo, el que será entregado con el resto de requisitos al GAD Portoviejo;
c. Los planos que presente el interesado, además de lo indicado en la norma municipal correspondiente, tendrán la firma de responsabilidad de un ingeniero estructural.
d. Los edificios mayores a dos pisos, y/o que aglomeren gran cantidad de personas como centros comerciales, serán asegurados contra todo tipo de siniestros incluidos los eventos telúricos. El propietario entregará copia notariada de la póliza de seguro y sus posteriores renovaciones, previo al otorgamiento de los permisos municipales correspondientes.
e. El interesado debe presentar un estudio topográfico que certifique la verticalidad del bien que será sometido a reparación.
f. El interesado previo a solicitar el mencionado permiso deberá apuntalar la edificación a fin de garantizar su estabilidad y salvaguardar la integridad física de los ciudadanos en general.
g. En el caso de existir un sismo mientras se realizan las reparaciones emergentes, que cause nuevos efectos o un mayor desplome de la construcción, será el propietario quien en un término no mayor a 5 días a partir del sismo, hará conocer lo acontecido al GAD Portoviejo para que realice la respectiva inspección y emita las recomendaciones pertinentes sin perjuicio de ordenar la suspensión de la obra.
h. En el caso de edificaciones nuevas de más de un piso alto, se presentará acta de responsabilidad técnica notariada de todos los profesionales involucrados en el proyecto. El GAD Portoviejo entregará al interesado el formato de dicha acta.
i. En el caso de edificaciones que fueron afectadas por el Terremoto, se presentará acta de responsabilidad estructural notariada del profesional encargado. El GAD Portoviejo entregará al interesado el formato de dicha Acta.

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309
www.portoviejo.gob.ec

Art. 788.- Condicionantes.- Los permisos de construcción estarán condicionados por la movilidad, específicamente en sectores donde el grado de saturación de las vías exceda la capacidad del flujo vehicular y provoque congestiones con altos tiempos de espera.

Los permisos de construcción serán emitidos previo informe de factibilidad de PORTOVIAL EP y validados por la Dirección de Avalúos, Ordenamiento Territorial y Gestión del Suelo, o quien haga sus veces, quienes se encargarán de analizar la distribución de equipamientos públicos y privados pos-terremoto, considerando las cargas y flujos para la toma de decisiones.

SECCIÓN III
REUBICACIÓN COMERCIAL

Parágrafo I
COMERCIO INFORMAL

Art. 789.- Comerciantes autónomos y por cuenta propia.- Los comerciantes autónomos y por cuenta propia que se encontraban ubicados y debidamente catastrados en la zona o lugar planificado y autorizado por el GAD Portoviejo, esto es en los alrededores del Centro Comercial Municipal, serán provisionalmente reubicados y realizarán sus actividades comerciales en las calles Alajuela entre la Av. Urbina y la calle Coronel Sabando; y en la 2da., y 3ra. Transversal entre la calle Alajuela y la calle Ramos Iduarte de la ciudad de Portoviejo.

Este sector será de uso peatonal, dotado con baterías sanitarias y servicio de recolección de desechos.

Se prohíbe la proliferación del comercio autónomo y por cuenta propia en otros sectores de la ciudad que no estén previamente planificados por el GAD Portoviejo, o que no se encuentren debidamente catastrados en la Municipalidad.

Los comerciantes autónomos y por cuenta propia cumplirán con todas las obligaciones y respetarán todas las prohibiciones establecidas en la Ordenanza que Regula la Ocupación del Espacio Público en el Cantón Portoviejo, y serán sancionados de darse el caso, de acuerdo a lo estipulado en la misma.

Parágrafo II
COMERCIO FORMAL E INSTITUCIONES

Art. 790.- Comercio formal e instituciones públicas y privadas.- Temporalmente el comercio formal y las instituciones públicas y privadas podrán reubicarse en distintos sectores de la ciudad hasta que la Zona Cero sea reactivada, siempre que no interrumpan la libre circulación tanto vehicular como peatonal, y cuya infraestructura, mobiliarios (vitrinas) o cualquier objeto que forme parte de su negocio o actividad, no se transforme en barrera arquitectónica.

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309

www.portoviejo.gob.ec

Se prohíbe que estos establecimientos ocupen lugares no autorizados para el parqueo de sus clientes; la edificación en la que desarrollen sus actividades deberá ser estructuralmente segura, con el fin de precautelar el bienestar de la ciudadanía en general.

Se prohíbe la contaminación auditiva en espacios catalogados como zonas residenciales.

Los comerciantes formales e instituciones públicas y privadas cumplirán con todas las obligaciones y respetarán todas las prohibiciones establecidas en la Ordenanza que Regula la Ocupación del Espacio Público en el Cantón Portoviejo, y serán sancionados de darse el caso, de acuerdo a lo estipulado en la misma.

Parágrafo III
SEGURIDAD EN ESTABLECIMIENTOS Y EVENTOS DE CONCENTRACIÓN MASIVA DE PERSONAS

Art. 791.-Obligatoriedad de la presentación del plan de emergencia para establecimientos de concentración de personas.- Todo establecimiento/local cuyos propietarios, arrendatarios, usufructuarios o representantes legales destinen su uso para el desarrollo de actividades recreativas, comerciales, turísticas, deportivas, culturales, industriales y de hospedaje, que reporten un aforo mayor a 50 personas o una superficie mayor a 200 m2 deberán presentar anualmente en la Dirección de Gestión Ambiental y Riesgos Municipal, o quien haga sus veces, un plan de emergencia como requisito para su funcionamiento, sin perjuicio de los establecidos en la leyes y ordenanzas previstas para el efecto. No obstante, para su aprobación el plan estará sujeto a las siguientes consideraciones:

- Incluir entre sus anexos un plan de evacuación por escenario de riesgo y plano de evacuación del establecimiento.
- Los planes de emergencia y evacuación deberán presentar la firma de responsabilidad de un ingeniero en gestión de riesgos, administración de desastres o seguridad industrial con experiencia certificada.
- Para efectos de control, el Cuerpo de Bomberos de Portoviejo verificará el cumplimiento de las medidas de seguridad y evacuación previstas en el plan.

Art. 792.- Obligatoriedad de la presentación del plan de contingencia de eventos públicos de concentración masiva de personas.- Todo propietario o promotor, persona natural o jurídica que organice espectáculos públicos masivos de carácter permanente, eventual o temporal, debe previamente presentar a la Dirección de Gestión Ambiental y Riesgos Municipal, o quien haga sus veces, el plan de contingencia del evento y para su legal funcionamiento deberá obtener los permisos exigidos por las instituciones pertinentes. No obstante, para su aprobación el plan deberá ser presentado con 15 días de anticipación al evento y estar sujeto a las siguientes consideraciones:

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309
www.portoviejo.gob.ec

a) Los planes de contingencia que reporten un aforo menor a 500 asistentes deberán presentar firma de responsabilidad de personas con experiencia en organismos de socorro; los que presenten un aforo entre 501 y 3000 asistentes deberán presentar la firma de responsabilidad de personas con experiencia certificada en elaboración de planes de emergencia, contingencia, evacuación y atención de emergencias; y los que superen un aforo de 3000 asistentes deberán presentar la firma de responsabilidad de ingenieros en gestión de riesgos, administración de desastres o seguridad industrial con experiencia certificada.
b) Para efectos de control la Dirección de Gestión Ambiental y Riesgos Municipal, o quien haga sus veces, y el Cuerpo de Bomberos, realizarán una inspección previa a la aprobación del plan de contingencia, y otra una hora antes de iniciar el evento, debiendo constatar que el establecimiento no excede el aforo permitido, cuenta con los recursos para la evacuación, señalización y equipos de seguridad, y la previsión de planes de acción para la respuesta a cada escenario de riesgo existente.
c) Para la aprobación del plan de contingencia y la asignación de recursos interinstitucionales, el delegado del Alcalde en temas de seguridad deberá convocar la activación de la Mesa Cantonal de Seguridad Integral de la Población.
d) En la fase de implementación del plan de contingencia y cuando el evento reporte un aforo mayor a 3000 asistentes, se deberá instalar obligatoriamente un puesto de mando unificado.
e) Todos los establecimientos en los que se realice eventos públicos de concentración masiva de personas deberán exhibir un cartel en el que se precisará la capacidad máxima permitida, el número de autorización y los implementos de sistemas de seguridad y prevención, certificados por la autoridad competente.

SECCIÓN IV
SANCIONES

Art. 793.- Construcción o reconstrucción.-Quien incumpla lo preceptuado en el artículo 15 de esta Ordenanza, será sancionado con la demolición inmediata de la obra, y el costo de la misma será cobrado al infractor por la vía coactiva con el 20% de recargo más los intereses correspondientes.

Quien construya o reconstruya fuera de la Zona Cero, Zonas Afectadas o Zonas de Riesgo, sin acatar las condiciones establecidas en esta Ordenanza, será sancionado de acuerdo a lo estipulado en la Ordenanza de Reglamentación del Área Urbana y Rural del Cantón Portoviejo, en su parte pertinente.

Art. 794.-Relleno.- Quien rellene en los predios mencionados en el artículo 16 de esta Ordenanza, será sancionado de acuerdo a lo establecido en la Ordenanza de Reglamentación del Área Urbana y Rural del Cantón Portoviejo.

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309
www.portoviejo.gob.ec

Art. 795.- Sanciones por trabajos varios.- Quien realice trabajos varios dentro de las Zonas Afectadas sin el respectivo permiso municipal, será sancionado de acuerdo a lo establecido en el artículo 210 de la Ordenanza de Reglamentación del Área Urbana y Rural del Cantón Portoviejo.

Art. 796.- Sanción por no respetar protocolos.-Los encargados de los trabajos de demolición que desobedezcan los protocolos establecidos por el GAD Portoviejo para el efecto, serán sancionados con una multa correspondiente a 10 SBU y la reparación de la falta cometida. La reincidencia causará el doble de la multa fijada anteriormente.

Se entenderá encargado de los trabajos de demolición, al contratista (persona natural o jurídica).

Art. 797.- Sanciones por infringir medidas de salud.- El contratista, funcionario, institución pública o privada que no dote a sus empleados u obreros de baterías sanitarias, no adopten mecanismos de limpieza para sus trabajadores, o no aseguren el uso de agua mientras se retiran los escombros, será sancionado con un (1) SBU. La reincidencia será sancionada con el doble de la multa impuesta anteriormente.

Art. 798.- Sanciones por no presentar o implementar el plan de contingencia.- El propietario, arrendatario, usufructuario o administrador de un local o promotor de eventos de concentración de personas que no presente el plan de contingencia de su evento o no implemente las medidas de seguridad y autoprotección aprobadas por la Dirección de Gestión Ambiental y Riesgos Municipal, o quien haga sus veces, será sancionado con 100 SBU.

CAPÍTULO VI
ESTUDIOS DE IMPACTO VIAL EN EL CANTÓN PORTOVIEJO

REF.: ORDENANZA QUE REGULA LOS ESTUDIOS DE IMPACTO VIAL EN EL CANTÓN PORTOVIEJO (2017-02-15)

SECCIÓN I
GENERALIDADES

Art. 799.- Competencia.- Es competencia exclusiva del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Portoviejo (GAD Portoviejo), planificar, regular y controlar el tránsito y el transporte terrestre dentro de su circunscripción cantonal, la cual fue asumida por la Empresa Pública Municipal de Transporte Terrestre, Tránsito y Seguridad Vial del cantón Portoviejo PORTOVIAL EP.

Art. 800.- Objeto.- La presente Ordenanza tiene por objeto establecer los procedimientos y lineamientos para la elaboración, presentación, evaluación y aprobación de los estudios de impacto vial (EIV) de los proyectos de edificaciones,

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309
www.portoviejo.gob.ec

construcciones y/o proyectos urbanísticos en la etapa de aprobación y revisión de los planos para la construcción, aumento, remodelación, o cambio de uso, por parte de la Empresa Pública Municipal de Transporte Terrestre, Tránsito y Seguridad Vial del cantón Portoviejo PORTOVIAL EP.

Los estudios de impacto vial deberán proponer medidas y soluciones eficaces que mitiguen los posibles impactos viales negativos que pueden originar los proyectos u obras antes referidos.

Art. 801.- Ámbito de aplicación.- La presente Ordenanza es de observancia general y obligatoria en la circunscripción territorial del cantón Portoviejo, para todos aquellos proyectos de edificaciones, construcciones y/o proyectos urbanísticos especificados en esta norma.

Art. 802.- Definiciones.- Para la correcta aplicación de esta Ordenanza se establecen las siguientes definiciones:

- EIV: Estudios de impacto vial
- GAD Portoviejo: Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Portoviejo.
- PORTOVIAL EP: Empresa Pública Municipal de Transporte Terrestre, Tránsito y Seguridad Vial del cantón Portoviejo

Art. 803.- De la autoridad competente.- La autoridad competente para evaluar y aprobar los estudios de impacto vial presentados por los propietarios y/o promotores de un proyecto de edificación, construcción y/o proyecto urbanístico en etapa de aprobación y revisión de planos para la construcción, aumento, remodelación o cambio de uso es PORTOVIAL EP; así mismo la autoridad competente para fiscalizar el cumplimiento de las medidas de mitigación aprobadas y/o recomendadas en los EIV es PORTOVIAL EP.

En caso de encontrar algún tipo de irregularidad, PORTOVIAL EP informará a la autoridad sancionadora municipal correspondiente para el inicio del proceso sancionatorio en contra del propietario del inmueble, de conformidad a lo establecido en la Ordenanza que regula el Ejercicio de la Potestad Sancionadora del Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Portoviejo.

Art. 804.- Trámite de los estudios.- Todos los proyectos que requieran de un EIV, deberán iniciar el trámite en la ventanilla de la dirección de Avalúos, Ordenamiento Territorial y Gestión de Suelo, o quien haga sus veces, la que remitirá la documentación a PORTOVIAL EP para la elaboración del respectivo informe.

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309

www.portoviejo.gob.ec

Los EIV deberán estar aprobados antes de la obtención del permiso de construcción, aumento, remodelación o cambio de uso.

SECCIÓN II
ALCANCE Y CLASIFICACIÓN DE LOS ESTUDIOS DE IMPACTO VIAL

Art. 805.- Alcance de los estudios de impacto vial.- La aprobación de los EIV alcanza únicamente a la conformidad de las medidas de mitigación determinadas en el estudio, previo a la obtención del permiso de construcción. Los proyectos de edificaciones, construcciones y todos los proyectos urbanísticos en etapa de aprobación y revisión de planos para la construcción, aumento, remodelación o cambio de uso, especialmente los que estén proyectados sobre la Red Vial Fundamental (Primaria) y Pares Viales establecidos en el Plan de Ordenamiento Territorial, y en sectores que actualmente presenten conflictos vehiculares o peatonales (excepto edificaciones unifamiliares y bifamiliares), deberán presentar el correspondiente EIV, conforme lo indican los artículos 8, 9 y 10 de esta Ordenanza.

Art. 806.- De la clasificación.- Los EIV serán clasificados de acuerdo a los siguientes niveles:

NIVEL I.- Corresponde al análisis de proyectos en los que se debe analizar aspectos relacionados con la capacidad vial, seguridad de tránsito, accesibilidad al transporte público y diseño de accesos, debiendo aplicar acciones de gestión de tráfico (semáforos, señalización horizontal y vertical, reductor de velocidad), garantizando la acumulación de vehículos dentro del predio y que su operación no produzca colas sobre las vías públicas en las horas de más alta demandas. No requerirá el uso de herramientas de simulación de tráfico. Si resultare alguna intervención de obra civil será asumida por el promotor o propietario.

NIVEL II.- Corresponde al análisis de proyectos cuyo impacto vial negativo es significativo, tanto cuantitativa o cualitativamente, así como para determinar las medidas de mitigación que puede llegar a incluir la construcción de infraestructura vial que debe aplicarse durante su operación o funcionamiento, deberá contener un análisis riguroso de la situación actual del tránsito, de la demanda vehicular proyectada y del impacto que el proyecto genera sobre la movilidad circundante y su zona de influencia, incluirán también tránsito vehicular y peatonal, análisis de colas, evaluación de cupos de estacionamientos, semaforización, análisis de puntos críticos y capacidad vehicular de la red vial principal y complementaria del área de influencia del proyecto. Requiere la simulación de tráfico de la situación actual y con proyecto. Si resultare alguna intervención de obra civil será asumida por el promotor o propietario.

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309
www.portoviejo.gob.ec

Para la aprobación del EIV, PORTOVIAL EP puede solicitar cualquier información adicional que resulte necesaria, incluso solicitar simulación o análisis de puntos especiales.

Mediante el reglamento respectivo emitido por PORTOVIAL EP, se establecerá el correspondiente cuadro indicativo de exigencia de estudios de tránsito por uso con su correspondiente nivel.

SECCIÓN III
REQUISITOS, CONTENIDOS Y EVALUACIÓN DE LOS ESTUDIOS DE IMPACTO VIAL

Art. 807.- De los requisitos.- La solicitud para la aprobación de un EIV será presentada ante la Dirección de Avalúos, Ordenamiento Territorial y Gestión de Suelo, o quien haga sus veces, junto con el resto de documentación habilitante para la aprobación del proyecto y deberá cumplir con los siguientes requisitos:

1. Datos básicos:
    a. El nombre y categoría del proyecto.
    b. El nombre del propietario, representante legal o promotor debidamente acreditado.
    c. Uso del proyecto
2. El EIV con el esquema y contenido según el nivel del proyecto, debidamente suscrito por el profesional o representante de la compañía consultora, deberá ser presentado en los formatos establecidos por PORTOVIAL EP.

Art. 808.- Del contenido de estudio de impacto vial.- El contenido del EIV dependerá del nivel del proyecto y se establecerá mediante el reglamento respectivo emitido por PORTOVIAL EP.

Art. 809.- De la evaluación de los estudios de impacto vial.- Las solicitudes de aprobación del EIV deberán ser atendidas dentro de quince días hábiles para los proyectos que correspondan al nivel I y dentro de treinta días hábiles para los proyectos que conciernan al nivel II, plazos que serán contados a partir de la recepción de la solicitud por parte de la Dirección de Avalúos, Ordenamiento Territorial y Gestión de Suelo, o quien haga sus veces, quienes remitirán de forma inmediata la documentación a PORTOVIAL EP para que emita la respectiva factibilidad.

El procedimiento para la evaluación del EIV es el siguiente:

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309

www.portoviejo.gob.ec

1. Recibida la documentación para el EIV por parte de PORTOVIAL EP, se asignará el expediente a un funcionario responsable de la Dirección Técnica, quien procederá a identificar y verificar el nivel al que corresponde el proyecto, que cumpla con los requisitos establecidos por la presente Ordenanza y reglamentos emitidos por PORTOVIAL EP y que el contenido sea acorde al nivel correspondiente del proyecto.
2. En caso de existir subsistencias subsanables de carácter técnico o documental, se otorgará al interesado un plazo de 15 días, contados desde su notificación, para subsanarlas, el mismo que podrá ampliarse a petición expresa del interesado por un plazo máximo de 10 días, siempre que sea solicitado con dos días de anticipación al vencimiento del plazo otorgado.
3. En caso de deficiencias técnicas o documentales insubsanables o de no haberse subsanado todas las deficiencias advertidas o requeridas en los plazos señalados en el párrafo anterior, PORTOVIAL EP procederá a expedir la resolución que declara FACTIBILIDAD NEGADA a la solicitud presentada.
4. En caso de no existir deficiencias técnicas o documentales insubsanables o haberse respondido todas las observaciones en los plazos previstos, pero que sin embargo el área técnica determine que el estudio incumple normas establecidas o el proyecto genera impactos viales negativos y cuya subsanación implica necesariamente modificaciones sustanciales o nuevas propuestas para su mitigación; PORTOVIAL EP procederá a expedir la resolución que declara FACTIBILIDAD NEGADA al EIV.
5. En caso de no existir deficiencias técnicas o documentales insubsanables o haberse subsanado todas las observaciones en los plazos previstos, PORTOVIAL EP procederá a expedir la resolución que declara FACTIBLE el Estudio de Impacto Vial; adjuntando el plano que contiene las medidas de mitigación a ser ejecutadas por cuenta del propietario o promotor del proyecto, debidamente firmado y sellado por PORTOVIAL EP, plano que formará parte integrante de la citada resolución.
6. En casos justificados y previo informe técnico, PORTOVIAL EP podrá determinar el cambio de categoría de los EIV, para un proyecto específico. Debiendo adecuarse el trámite y nivel correspondiente. El propietario o promotor del proyecto podrá efectuar la consulta previa ante PORTOVIAL EP, a fin de definir la categoría de estudio a presentar.

Art. 810.- De los problemas de movilidad causados por proyectos existentes.- Los establecimientos que se encuentran operando y que no hayan sido previamente requeridos a presentar un EIV, pero que ocasionan impactos viales negativos sobre la red vial fundamental (Primaria) y Pares Viales (de la Red Vial Secundaria) establecidas en el Plan de Ordenamiento Territorial y sectores que actualmente presenten conflictos

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309
www.portoviejo.gob.ec

vehiculares o peatonales, serán objeto de notificación por parte de PORTOVIAL EP para que presenten en el plazo fijado el EIV.

SECCIÓN IV
REQUERIMIENTO DE ESTACIONAMIENTOS DEPENDIENDO DEL TIPO DE PROYECTO

Art. 811.- Estacionamientos.- Los proyectos de edificaciones, construcciones y proyectos urbanísticos que requieran el EIV para su construcción, aumento o remodelación, deberán satisfacer la demanda de lugares de estacionamiento que genere dentro de su propio predio o edificación en función del uso, independientemente de la zona. Por lo que deberá cumplir con las normas para estacionamientos de vehículos establecidos en el reglamento respectivo emitido por PORTOVIAL EP, considerando además parámetros para estacionamientos para personas con movilidad reducida.

SECCIÓN V
SISTEMA DE CONTROL DE ACCESOS

Art. 812.- Edificios o locales con parqueos públicos.- Los proyectos de construcción, aumento y remodelación de edificios y establecimientos que incluyan parqueos públicos, deberán observar los requerimientos establecidos en el reglamento aprobado por PORTOVIAL EP, al momento de solicitar la factibilidad del EIV.

Art. 813.- Urbanizaciones o ciudadelas cerradas.- Los proyectos de construcción, aumento y remodelación de urbanizaciones cerradas, deberán observar los requerimientos establecidos en el reglamento aprobado por PORTOVIAL EP, al momento de solicitar la factibilidad del EIV.

Art. 814.- Carriles de aceleración y desaceleración.- Todo proyecto debe considerar la implementación de un carril de desaceleración y un carril de aceleración, sin afectar los predios vecinos. La longitud de estos carriles dependerá del tipo de vía y de la velocidad de operación del mismo.

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309

www.portoviejo.gob.ec

SECCIÓN VI
DEL RÉGIMEN SANCIONADOR

Art. 815.- De las infracciones.- Las infracciones a esta norma serán observadas por PORTOVIAL EP, quien pondrá en conocimiento de las mismas a la autoridad sancionadora municipal correspondiente para el inicio del proceso sancionatorio en contra del propietario del inmueble, de conformidad a lo establecido en la Ordenanza que regula el Ejercicio de la Potestad Sancionadora del Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Portoviejo.

Las infracciones podrán configurarse ante los supuestos siguientes:

1. Ejecutar los proyectos señalados en la presente Ordenanza sin contar con el EIV aprobado por PORTOVIAL EP.

2. Incumplir con la total implementación de las medidas de mitigación aprobadas por PORTOVIAL EP, como parte del EIV del proyecto.

3. Implementar parcialmente las medidas de mitigación aprobadas por PORTOVIAL EP como parte del EIV del proyecto.

4. No presentar el EIV en el plazo solicitado por PORTOVIAL EP en el caso establecido en el artículo 12 de la presente Ordenanza.

Estas infracciones serán sancionadas conforme al siguiente detalle:

Infracciones	Monto de la Multa	Medida Complementaria
Ejecutar el proyecto sin contar con el EIV aprobado	1% del valor de obra o proyecto	Clausura y/o paralización de la obra
Incumplir con la implementación de todas las medidas de mitigación aprobadas en el EIV	0.5% del valor de obra o proyecto	Clausura y/o paralización de la obra
Implementación parcial de las medidas de mitigación aprobadas en el EIV	0.5% del valor de obra o proyecto	Clausura y/o paralización de la obra
No presentar el EIV en el plazo solicitado por PORTOVIAL EP en el caso establecido en el artículo 12 de la presente Ordenanza.	0.5% del valor de obra o proyecto	Clausura y/o paralización de la obra

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309
www.portoviejo.gob.ec

TÍTULO IV
DE LA DECLARATORIA DE INTERES SOCIAL A ASENTAMIENTOS HUMANOS DE HECHO Y CONSOLIDADOS Y DEL PROCEDIMIENTO INTEGRAL DE REGULARIZACIÓN"

(Establece el Procedimiento de Declaratoria de Interés Social a Asentamientos Humanos de Hecho y Consolidados y el Proceso Integral de Regularización)

REF.: ORDENANZA REFORMATORIA A LA ORDENANZA QUE REGULA EL DESARROLLO Y EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN PORTOVIEJO E INCORPORA EL TÍTULO INNUMERADO DENOMINADO "DE LA DECLARATORIA DE INTERES SOCIAL A ASENTAMIENTOS HUMANOS DE HECHO Y CONSOLIDADOS Y DEL PROCEDIMIENTO INTEGRAL DE REGULARIZACIÓN" (Establece el Procedimiento de Declaratoria de Interés Social a Asentamientos Humanos de Hecho y Consolidados y el Proceso Integral de Regularización) (2017-08-31)

Art. 816.- Competencia.- El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Portoviejo es el organismo público competente para planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y cabeceras parroquiales del área rural, además de ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón.

Art. 817.- Objeto.- El presente título, tiene por objeto establecer los procesos para la regularización integral de los asentamientos humanos de hecho consolidados y/o precarios, así como la declaratoria de interés social para aquellos asentamientos que cumplen las condiciones socioeconómicas, legales y físicas establecidas para este efecto, de conformidad con la Reglamentación de Uso y Ocupación del Suelo Urbano y Rural del cantón Portoviejo, planes maestros, planes especiales, planes parciales y demás disposiciones de regularización expedidas por el GAD Municipal del cantón Portoviejo.

Art. 818.- Casos de aplicación.- La presente Ordenanza será aplicada en los procesos de regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidados ubicados en suelos con clasificación urbana y de cabeceras parroquiales, que justifiquen la propiedad mediante título debidamente inscrito, en los siguientes casos:

a) Asentamientos que cuenten con escrituras colectivas del o los predios que los conforman.
b) Asentamientos cuya propiedad se encuentre bajo la figura jurídica de compra venta de derechos y acciones.

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309
www.portoviejo.gob.ec

c) Asentamientos, cuya propiedad se encuentra a nombre de una persona jurídica pública o privada, sin fines de lucro, del cual el titular y los beneficiarios hayan solicitado por escrito su regularización y fraccionamiento, partición o subdivisión, teniendo la obligación de transferir la propiedad individualizada de los lotes a cada uno de sus beneficiarios una vez obtenida la ordenanza de regularización, sin perjuicio de las acciones legales presentes o futuras que se pudieran interponer en su contra por el incumplimiento de la ley.
d) Otros que justifiquen la propiedad del inmueble a regularizar.

Todos los asentamientos humanos de hecho y consolidados que soliciten su regularización, deberán proponer un fraccionamiento con un mínimo de once lotes. Aquellos asentamientos cuyo número sea menor al establecido, deberán seguir los procedimientos de aprobación regular determinados en la normativa municipal.

Art. 819.- Definiciones.- Para la correcta aplicación de esta Ordenanza se establecen las siguientes definiciones:

a) **Asentamiento humano de hecho.-** Son asentamientos cuyo fraccionamiento o división, trama vial y distribución de las áreas verdes y de equipamiento, no ha considerado el planeamiento urbanístico establecido en el GAD Municipal, o que se encuentra en zona de riesgo mitigable, y que presenta inseguridad jurídica respecto de la tenencia del suelo, precariedad en la vivienda y déficit de infraestructuras y servicios básicos.
La ocupación precaria del suelo con fines habitacionales, deberá de haberse realizado en forma pública, pacífica, ininterrumpida por el plazo no inferior cinco años, en uno o más lotes ajenos por parte de un conjunto de familias.
b) **Posesión pública y pacífica:** Se entenderá como la ocupación de lotes con ánimo de señor y dueño, y sin uso de fuerza.
c) **Asentamiento humano de hecho consolidado:** Son aquellos que cumplen las condiciones de consolidación establecidas en la presente ordenanza, y cuentan con capacidad de integración en la ciudad formal por estar organizado jurídicamente, contar con la factibilidad de servicios básicos, ser accesible, estar potencialmente conectado, con reserva suficiente de suelo para vías, equipamientos y áreas verdes.
d) **Asentamiento humano de hecho consolidado y precario:** Son asentamientos humanos de hecho y consolidados que se caracterizan por tener un acceso inadecuado al servicio de agua potable, infraestructura y saneamiento, una calidad estructural reducida en la vivienda, superpoblación y un estatus residencial precario.
e) **Consolidación**.- Porcentaje de ocupación existente en un predio que resulta de dividir el número de lotes con edificaciones existentes para el número de lotes propuestos entre los copropietarios.

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309
www.portoviejo.gob.ec

f) **Copropiedad**.- Para efectos de la presente ordenanza se entenderá como copropiedad al bien inmueble o lote de terreno que se encuentra en propiedad de varias personas.
g) **Fraccionamiento, partición o subdivisión**.- Son los procesos mediante los cuales un predio se subdivide en varios predios a través de una autorización del Gobierno Autónomo Descentralizado, que viabiliza el registro e individualización de predios o lotes resultantes, los cuales pueden tener distintos condicionamientos y obligaciones en función de lo previsto en el respectivo plan de uso y ocupación de suelo.
h) **Infraestructura**.- Se refiere a las redes, espacios e instalaciones principalmente públicas, necesarias para el adecuado funcionamiento de la ciudad y el territorio, relacionadas con la movilidad de personas y bienes, así como con la provisión de servicios básicos.
i) **Inmueble proindiviso**.- Inmueble sin dividir, cuando el todo, constituido por un bien o una masa patrimonial, corresponde sin partes específicas determinadas a dos o más personas.
j) **Lindero**.- Es el límite o límites hasta donde se extiende el predio o lote.
k) **Loteo**.- Proceso de división o habilitación del suelo.
l) **Márgenes de protección**.- Son las áreas que se encuentran dentro de los radios de influencia de la actuación de los cuerpos de agua en general, ríos, quebradas, acueductos, poliductos, rellenos sanitarios, redes de alta tensión y otras áreas de protección especial que puedan afectar la calidad de vida, seguridad y salud de los habitantes.
m) **Regularización integral**.- Es el conjunto de procesos y procedimientos tendientes a formalizar los asentamientos humanos, gestionando la titularización individual y el desarrollo de infraestructura.
n) **Sistemas públicos de soporte.-** Son las infraestructuras para la dotación de servicios básicos y los equipamientos sociales y de servicio requeridos para el buen funcionamiento de los asentamientos humanos. Estos son al menos: las redes viales y de transporte en todas sus modalidades, las redes e instalaciones de comunicación, energía eléctrica, agua potable, alcantarillado y manejo de desechos sólidos, el espacio público, áreas verdes, así como los equipamientos sociales y de servicios. Su capacidad de utilización máxima es condicionante para la determinación del aprovechamiento del suelo.
o) **Zonas de protección ecológica**.- Son zonas determinadas dentro de un territorio que presentan características ecológicas, las cuales deben ser conservadas por existencia de especies endémicas u otros.
p) **Zonas de riesgo**.- Son zonas vulnerables que se encuentran expuestas a amenazas naturales o antrópicos (hechos por el ser humano), como pendientes pronunciadas, zonas de inundación y otros que pueden afectar no solo los diversos usos del lugar si no a la integridad y vida humana. Podrán ser mitigables o no mitigables, conforme así lo determine la autoridad competente.

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309
www.portoviejo.gob.ec

CAPÍTULO II
DE LA REGULARIZACION

SECCIÓN I
ETAPAS DEL PROCESO DE REGULARIZACIÓN

Art. 820.- Etapas del proceso regularización integral.- El proceso integral de regularización de los asentamientos humanos de hecho y consolidados tendrá tres etapas:

1. **Regularización**.- Consiste en la habilitación del suelo a través del fraccionamiento del mismo en más de diez lotes (a partir de 11 lotes), la contribución de área verde, equipamiento público, y trama vial, de conformidad con la normativa vigente.

   Este proceso busca disminuir la ocupación informal del suelo, realizando la regularización normativa y administrativa de la tierra, mejoramiento barrial, mitigación de riesgo y reubicación de familias asentadas en zonas de protección ecológica o de riesgo no mitigable.

2. **Titularización individual de los lotes**.- Es la etapa mediante la cual se otorgan las escrituras individuales a los copropietarios del asentamiento regularizado. Dentro de este proceso la Municipalidad realizará, de ser necesario, el acompañamiento respectivo, a fin de que los títulos de propiedad legalmente otorgados e inscritos en el Registro de la Propiedad, sean entregados a sus beneficiarios.

3. **Desarrollo de infraestructura.-** Es la etapa de intervención tendiente a dotar de obras de infraestructura al asentamiento regularizado mediante gestión municipal o pública, gestión directa de los propietarios o cogestión, de acuerdo a sus competencias.

Art. 821.- Declaratoria de Interés Social de los Asentamientos Humanos de Hecho y Consolidados.- Con la finalidad de que la regularización atienda el derecho constitucional al hábitat y a la vivienda adecuada, en las ordenanzas de regularización de los Asentamientos Humanos de Hecho y Consolidados se hará la declaratoria de interés social del asentamiento, siempre que se cumplan con las siguientes condiciones:

a) Falta de planificación urbanística.
b) Inseguridad jurídica en cuanto a la propiedad individual de la tierra.
c) Viviendas con calidad estructural reducida.
d) Falta parcial o total de servicios básicos.

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309
www.portoviejo.gob.ec

e) Acceso inadecuado al agua potable.
f) Superpoblación y/o hacinamiento poblacional.

Los asentamientos que cumplan las condiciones socioeconómicas, legales y físicas, serán declarados de interés social dentro del mismo proceso de regularización.

SECCIÓN II
FUNCIONES DE LA UNIDAD DE LEGALIZACION DE TIERRAS

Art. 822.- Funciones de la Unidad de Legalización de Tierras: La Unidad llevará adelante los procedimientos administrativos previos al acto de regularización, así como los procesos posteriores a la sanción de la ordenanza de regularización que sean de su competencia. Tendrá las siguientes funciones:

a) **Técnica:** Elaborar los informes requeridos para el análisis y discusión de los procesos de regularización.
b) **Jurídica:** Asesorar a la ciudadanía y a las entidades municipales competentes en el proceso de regularización, elaborar los informes jurídicos requeridos y realizar el acompañamiento para la titularización individual, de los beneficiarios que así lo requieran.
c) **Socio-organizativa:** Identificar los asentamientos humanos irregulares y facilitar su participación en la etapa de regularización.

Art. 823.- Levantamiento de información y aprobación de los asentamientos humanos de hecho y consolidados.- Le corresponderá a la Unidad de Legalización de Tierras en los procesos de regularización, en coordinación con la dependencia municipal encargada del ordenamiento territorial, identificar y realizar un levantamiento anual de información de todos los asentamientos humanos de hecho y consolidados, a fin de que sean analizados para el proceso de regularización. Dicha identificación servirá de insumo para determinar los asentamientos cuya regularización deba ser promovida en forma prioritaria, en cumplimiento de las condiciones sociales, económicas, legales, ambientales y de riesgos de la propiedad.

Esta información será remitida a las dependencias públicas correspondientes, conforme lo determinado en la normativa nacional vigente; para ello, se contará previamente con un diagnóstico integral que identifique a los beneficiarios, la capacidad de integración urbana del asentamiento, la ausencia de riesgos para la población y el respeto al patrimonio natural y cultural, en los términos y condiciones establecidos en la Ley.

Los procesos de regularización se realizarán exclusivamente sobre los asentamientos identificados y calificados por la Unidad Técnica, no pudiendo incluirse posteriormente

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309
www.portoviejo.gob.ec

más asentamientos en este proceso, excepto, cuando un asentamiento pruebe debidamente que cumple con los requisitos establecidos para su regularización y que fue excluido en el proceso referido.

SECCIÓN III
REQUISITOS

Art. 824.- Requisitos.- Los procesos de regularización de los asentamientos humanos de hecho y consolidados deberán cumplir con los siguientes requisitos:

a) La ocupación del bien inmueble a regularizarse por un tiempo mínimo de 5 años; previo al inicio del proceso de regularización, de forma material, pública, pacífica e ininterrumpida, sin violencia ni clandestinidad, debiendo demostrarse el uso o habitación.
b) Un mínimo de 11 lotes resultantes del proceso de regularización;
c) Propiedad del bien inmueble a nombre de los beneficiarios, sea de forma colectiva o individual mediante la figura de derechos y acciones.
d) Una consolidación (lotes con edificación/lotes total) mínima del 30%, la cual será establecida de conformidad con los parámetros expuestos en la presente ordenanza.
e) Con capacidad de integración en la ciudad formal. Es decir, debe contar con una organización jurídicamente reconocida, y tener factibilidad de servicios básicos, ser accesible, con reserva suficiente de suelo para vías, equipamientos y áreas verdes.
f) Los demás requisitos establecidos en la presente Ordenanza.

Art. 825.- Asentamientos no susceptibles de regularización.- No podrán ser objeto del proceso de regularización los asentamientos humanos de hecho y consolidados que:

a) Se encuentren ubicados en áreas verdes municipales;
b) Estén asentados en áreas declaradas de utilidad pública e interés social.

A excepción de los casos establecidos en el artículo 596 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización

Los casos que se detallan a continuación no podrán ser objeto del proceso de regularización los asentamientos humanos de hecho y consolidados bajo ninguna excepción:

c) Los ubicados en franjas de derecho de vías, zonas de riesgo no mitigable, zonas de protección ecológica donde no sea viable un cambio de zonificación, zonas de protección especial;
d) Los terrenos con pendientes superiores a 45°;

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309

www.portoviejo.gob.ec

e) Las áreas correspondientes a cuerpos de agua en general;
f) Los bienes que pertenezcan al patrimonio forestal y de áreas naturales del Estado, ni a las tierras del patrimonio del Ministerio del Ambiente.

Sin embargo, si en un predio o lote existe una parte del inmueble que pueda habilitarse y otra que no, se procederá a realizar el proceso de regularización del asentamiento humano en la parte que no se halle afectada. Para ello, se podrá autorizar el fraccionamiento y la adjudicación individual de los lotes no afectados y no se autorizará que en las áreas afectadas por riesgos no mitigables y no regularizables se mantengan asentamientos existentes o se produzcan nuevos asentamientos.

Art. 826.- Ordenamiento territorial.- La zonificación, el uso y ocupación del suelo, la trama vial y las áreas de los lotes u otras características del asentamiento humano de hecho y consolidado, serán aprobadas por el Concejo Municipal de acuerdo a criterios técnicos, sin desatender a las condiciones territoriales del asentamiento. En caso de que la realidad del asentamiento así lo requiera, el Concejo Municipal podrá aprobar para los lotes, áreas de excepción inferiores a las áreas mínimas establecidas en la zonificación vigente y, de ser posible, deberá contemplar lo establecido en los planes de ordenamiento territorial.

Art. 827.- Cambio de zonificación.- Si el asentamiento humano de hecho y consolidado se ubica en un sector cuya zonificación no permite la división de los predios que de hecho ya se encuentre realizada, el Concejo Municipal, a través de las comisiones correspondientes y previa la obtención de los informes técnicos necesarios, podrá autorizar el cambio de zonificación, exclusivamente para el predio sujeto de regularización, considerando las condiciones territoriales del asentamiento. La propuesta de cambio de zonificación deberá ser presentada por la Unidad Técnica de Legalización o quien haga sus veces, previo el cumplimiento de todos los requisitos determinados en el ordenamiento jurídico.

Art. 828.- Áreas verdes y de equipamiento público.- El establecimiento de las áreas verdes y de equipamiento público para el caso de los asentamientos humanos de hecho y consolidados, deberá respetar el porcentaje del 15% del área útil del predio; sin embargo, este porcentaje podrá disminuirse gradualmente, según su porcentaje de consolidación y de acuerdo al plazo y demás condiciones establecidas en la ley. El faltante de áreas verdes será compensado pecuniariamente con excepción de los asentamientos declarados de interés social.

La disminución en la contribución obligatoria de áreas verdes y de equipamiento será excepcional, previo el estudio pormenorizado del nivel de consolidación, que determine

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309
www.portoviejo.gob.ec

la imposibilidad de la contribución de las áreas verdes y de equipamiento, en cuyo caso se aplicará una excepción, que será propuesta por la Unidad de Legalización en coordinación con la entidad responsable de territorio, hábitat y vivienda.

Art. 829.- Iniciativa de los procesos de regularización.- Los procesos de regularización de los asentamientos humanos de hecho y consolidados podrán iniciarse de la siguiente forma:

a) **Iniciativa pública:** Los procesos de regularización de los asentamientos humanos de hecho y consolidados, se podrán hacer por iniciativa municipal atendiendo a la planificación anual de la Unidad Técnica de Legalización o quien haga sus veces.
b) **A petición de parte**: Los procesos de regularización de los asentamientos humanos de hecho y consolidados, se podrán hacer por iniciativa de los interesados, previo el cumplimiento de los requisitos establecidos en la ley y en la presente Ordenanza.

Art. 830.- Solicitud inicial.- Para iniciar el trámite de regularización del asentamiento humano de hecho y consolidado, la parte interesada deberá presentar una solicitud a la Unidad Técnica de Legalización o quien haga sus veces, con el siguiente contenido:

a) Nombres completos del solicitante, de la ubicación clara y precisa del asentamiento humano y/o de la organización social bajo la cual se agrupan.
b) Petición concreta de regularización;
c) Identificación de domicilio, correo electrónico y número de teléfono para notificaciones.

Además, para justificar la propiedad, verificar el estado socioeconómico y determinar las obras civiles y de infraestructura y demás condiciones físicas existentes, por cada Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado, se considerará la siguiente documentación:

d) Documentación física:

   Plano e información alfanumérica con la identificación clara y precisa del bien inmueble (que se constituirá como lote madre) donde se encuentran ubicados los lotes ocupados. Constará de:

   1. Determinación de la zona y parroquia de acuerdo a la escritura.
   2. Clave catastral del lote global.
   3. Número de lotes totales.
   4. Nombre y apellidos de los posesionarios (posibles adjudicatarios) asignados a cada lote identificando el número de lote.

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309

www.portoviejo.gob.ec

5. Número de lotes vacíos
6. Reserva de espacios libres de edificación para vías, equipamientos y áreas verdes.

e) Documentos socio-organizativos:

1. Inscripción y aprobación de la personalidad jurídica por parte del organismo regulador que corresponda, en caso de que la escritura esté a nombre de una organización social.
2. Listado de socios de la organización social y estado actual de compra-venta de lotes individuales.

f) Documentos legales:

1. Escritura(s) del bien inmueble a regularizar, en la cual debe constar el área total del terreno que se fracciona en lotes de uso residencial, áreas verdes y equipamientos comunitarios, vías y áreas de protección ambiental, descripción de medidas y linderos de cada lote, diferenciando y especificando los que tienen adjudicatarios de los que se encuentran sin asignar. Así mismo, se clasificarán, de ser el caso, los lotes adjudicados en aquellos que han comprado 100% el lote de que todavía están en proceso (se indicará el porcentaje de compra-venta realizado).
2. Identificar los requisitos legales con los que se considerará justificada y se dará por válida la compra-venta de lotes cuando haya sido realizada.
3. Certificado actualizado de gravámenes del predio, emitido por el Registro de la Propiedad.
4. Planillas de servicios básicos correspondientes al mes anterior de la solicitud, en caso de existir.

SECCIÓN IV
PROCEDIMIENTO

Art. 831.- Calificación.- Una vez recibida la solicitud y revisada la información presentada en la misma, la Unidad de Legalización, o quien haga sus veces, se iniciará el procedimiento correspondiente. En caso de que la solicitud esté incompleta o no sea clara, se solicitará a los interesados que aclaren o completen la misma en el término de 72 horas que correrán desde la notificación. La solicitud no será tramitada mientras no se cumpla con los requisitos mínimos necesarios, y en caso de que no sea completada o aclarada en el término previsto, se procederá al archivo de la misma.

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309
www.portoviejo.gob.ec

De considerarlo pertinente, la Unidad o quien haga sus veces, podrá solicitar a la dirección municipal encargada de catastros que realice el bloqueo de las claves catastrales correspondientes.

La regularización del asentamiento dependerá de que éste no se encuentre en una zona de riesgo no mitigable, del cumplimiento de los requisitos legales y de las normas técnicas aplicables, por lo que el inicio del procedimiento no conlleva obligatoriedad de regularización por parte del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Portoviejo.

Art. 832.- Elaboración de informes para la regularización.- A fin de racionalizar la sistematización de la información requerida por el proceso, facilitar su realización y evitar duplicaciones innecesarias u omisiones, el GAD Municipal del Cantón Portoviejo elaborará los siguientes informes:

a) **Calificación inicial por parte de la Unidad Técnica de Legalización o quien haga sus veces**: Una vez iniciado el trámite, se procederá a determinar la propiedad, años de ocupación, el estado de consolidación del asentamiento, riesgos evidentes, así como a levantar la información de campo que se considere pertinente. De ser necesario se contará con la colaboración obligatoria de los interesados y demás órganos de la administración municipal.
b) **Socio-Organizativo:** Considerará los componentes sociales y organizativos, incluyendo la población, las condiciones socio-económicas, de consolidación y tiempo del asentamiento humano;
c) **Legal:** Considerará el cumplimiento de la normativa vigente para la aplicación del proceso de regularización;
d) **Técnico**: Considerará la situación urbanística del lugar y su entorno, incluyendo consideraciones ambientales, de riesgos, zonificación, factibilidad, accesibilidad, levantamientos plani-altimétricos, y los que fueren necesarios para identificar el Grado de consolidación y la capacidad de integración urbana del asentamiento.
e) **De valoración del predio global**.
f) **De factibilidad de servicios** de Agua Potable y Saneamiento.

Si los informes presentan observaciones que establezcan que el asentamiento incumple con los requisitos legales o técnicos necesarios para su regularización, la Unidad Técnica de Legalización o quien haga sus veces, notificará a los solicitantes con la resolución en la que se expone clara y motivadamente las causas de la negativa.

Art. 833.- Elaboración y aprobación del proyecto de ordenanza.- La Unidad Técnica de Legalización o quien haga sus veces, remitirá, el expediente debidamente organizado y foliado con los informes correspondientes, la exposición de motivos y el proyecto de

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309
www.portoviejo.gob.ec

ordenanza de regularización del asentamiento humano, y de ser el caso la declaratoria de interés social, a la Comisión correspondiente.

La Comisión correspondiente deberá tratar sobre el expediente puesto en su consideración, y de conformidad con el procedimiento para la administración, uso y actualización del Código Municipal del cantón Portoviejo, o el que se designe para el efecto, proceder para que la Ordenanza sea aprobada en primer y segundo debate por parte del Corporación Municipal.

Art. 834.- Emisión de claves catastrales individuales y nuevos números de predios individuales.- Una vez sancionada la ordenanza de regularización del asentamiento humano de hecho y consolidado, la Unidad Técnica de Legalización solicitará al departamento técnico encargado del catastro, generar los números de claves catastrales y nuevos números de predios individuales conforme la Ordenanza Municipal aprobada. Las claves catastrales individuales y los números de predios individuales solicitados se generarán sin que se requiera de ningún otro requisito más que la inscripción en el Registro de la Propiedad, conforme lo establecido en la Ordenanza aprobada para el efecto.

Así mismo se generarán **l**as claves catastrales y números de predios, de las áreas verdes y de equipamiento público a transferirse a favor de la Municipalidad.

Art. 835.- Notificación y plazo para la inscripción en el Registro de la Propiedad.- Los beneficiarios deberán protocolizar e inscribir sus predios en el Registro de la Propiedad dentro del plazo establecido en la Ley, conforme consta en la ordenanza de regularización correspondiente. Esta ordenanza será título suficiente que justifique la transferencia de áreas verdes y de equipamiento público a favor de la Municipalidad, así como del establecimiento de garantías.

Art. 836.- Actualización de la información.- Una vez que el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado haya obtenido su regularización, la Secretaría del Concejo Municipal remitirá una copia certificada de la ordenanza sancionada y la documentación respectiva a la Dirección de Ordenamiento Territorial, o quien haga sus veces, la cual deberá incluir al asentamiento regularizado dentro de la zonificación determinada en la ordenanza de regularización y notificar al resto de entidades municipales que corresponda.

Art. 837.- Excedentes o diferencias de áreas en el proceso de regularización.- En caso que en un asentamiento humano de hecho y consolidado se evidencie por medio del levantamiento plani-altimétrico la existencia de una diferencia o excedente en el área del terreno, se procederá conforme a la normativa correspondiente, previo al acto normativo.

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309
www.portoviejo.gob.ec

Art. 838.- Obligaciones de los beneficiarios.- Cuando haya finalizado el proceso de regularización, los beneficiarios deberán cumplir con los plazos y condiciones determinadas en la ordenanza de regularización correspondiente. La regularización del asentamiento no implica, en ninguna circunstancia, legalización de las edificaciones existentes en los predios o las actividades económicas que se desarrollan en los mismos, por lo que los beneficiarios deberán cumplir con lo determinado en la normativa vigente para estos casos.

SECCIÓN V
PROCEDIMIENTO DE TITULARIZACIÓN

Art. 839.- Escrituración individual.- Una vez sancionada la ordenanza de regularización en donde constan los números de claves catastrales y nuevos números de predios individuales, los beneficiarios de los procesos de regularización tendrán el plazo de tres años, contados a partir de la vigencia de la ordenanza de regularización para inscribir sus escrituras individuales en el Registro de la Propiedad.

La Unidad de Legalización brindará acompañamiento a los beneficiarios de los procesos de regularización para la escrituración individual de sus lotes, sin perjuicio de que los beneficiarios, con el fin de realizar los procesos de escrituración puedan recibir servicios legales públicos brindados por la entidad nacional rectora del desarrollo urbano y vivienda a través de los bonos de titulación, la Defensoría Pública o cualquier otra entidad estatal; o, servicios legales privados, con el fin de hacer efectivos sus derechos, establecer el procedimiento legalizar a aquellos lotes que estén vendidos en función de los documentos legales establecidos.

Art. 840.- La Dirección Financiera, en coordinación con la Unidad Técnica de Legalización o quien haga sus veces, atendiendo a los principios de legalidad, celeridad, cooperación, eficiencia, eficacia, transparencia, participación, libre acceso al expediente, informalidad, inmediación, buena fe y confianza legítima dará atención ágil a las personas beneficiaras de los procesos de regularización.

En consecuencia, procederá previa la presentación de los requisitos correspondientes a realizar la transferencia de dominio de los predios regularizados.

La liquidación de los valores que por este concepto se realicen, deberán emitirse en un término máximo de 5 días, contados a partir de la presentación de los documentos necesarios.

De existir inconsistencias o errores en los documentos que soporten la transferencia de dominio, estos deberán ser devueltos a los usuarios en un término de 48 horas.

Los documentos que se deberán adjuntar para efectuar la transferencia de dominio son:

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309
www.portoviejo.gob.ec

a) Copia certificada de la escritura colectiva (que define el conjunto de lotes a legalizar individualmente) que se encuentra contenida en la ordenanza que se emita para la regularización del asentamiento, debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad.
b) Copia de pago del impuesto predial y la contribución especial de mejoras del año actual.
c) Formulario de declaración para la liquidación de impuestos a la transferencia de dominio, con firma y sello del notario, debidamente lleno, sin enmendaduras, tachones o borrones.
d) Original y copia de la minuta con firma y sello del notario o escritura de transferencia de dominio; la minuta deberá contener los valores de la transferencia.
e) Copia de cédula y certificado de votación de los intervinientes, de ser necesario.
f) Copia del poder especial o general en caso de comparecencia de apoderados.
g) Copia de nombramiento vigente del representante legal en caso de organizaciones.
h) En caso de transferencia de dominio realizada por entidades de interés social el certificado de bienes, emitido por el Registro de la Propiedad, a fin de determinar si existe o no derecho a exención; deberá encontrarse vigente al momento de realizar el trámite de transferencia de dominio.

SECCIÓN VI
DEL DESARROLLO DE SERVICIOS E INFRAESTRUCTURA

Art. 841.- Del desarrollo de servicios e infraestructura.- La ejecución de las obras de infraestructura en los asentamientos humanos de hecho, consolidados y de interés social, se realizará en el plazo y condiciones determinados en su propia ordenanza de regularización, sin embargo, su plazo de ejecución no será mayor a cuatro años, pudiendo este plazo prorrogarse máximo por un período igual.

El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Portoviejo, por disposición de la ley y como parte del proceso de regularización de asentamientos humanos de hecho consolidados y de interés social, realizará la construcción de los sistemas públicos de soporte necesarios en las zonas objeto del proceso de regularización, en particular respecto del servicio de agua segura, saneamiento adecuado y gestión integral de desechos. Todas las obras de infraestructura podrán ser ejecutadas mediante gestión individual o concurrente, con las siguientes modalidades:

1. **Gestión municipal o pública:** obra de infraestructura pública realizada por la Municipalidad, Junta Parroquial, Consejo Provincial o cualquier entidad del gobierno central.

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309
www.portoviejo.gob.ec

2. **Gestión directa:** obra de infraestructura pública, ejecutada con el aporte exclusivo de los beneficiarios de la obra, sin inversión del sector público. Dichas obras, una vez concluidas, serán fiscalizadas por la municipalidad previa a su entrega y no se generará pago de contribución especial de mejoras, conforme lo determinado en el artículo 570 del COOTAD.

3. **Cogestión:** obra de infraestructura que cuenta con la participación de la comunidad y la Municipalidad, sea en aportación económica, materiales o mano de obra, previa la suscripción de un convenio de cogestión. En este caso a los aportantes se les aplicará lo dispuesto en el artículo 281 del COOTAD, en consecuencia habrá derecho a la exención del pago de la contribución especial por mejoras.

Art. 842.- Incentivos.- Aquellos beneficiarios del proceso de regularización que cumplan con el desarrollo de la infraestructura, antes de los plazos establecidos en su propia planificación inicial, serán incluidos en la planificación anual de las obras directas de equipamiento a ser ejecutadas por el GAD Municipal del cantón Portoviejo y sus empresas públicas, de la siguiente manera:

Aquellos que lo ejecuten dentro del 50% del plazo	por tres años
Aquellos que lo ejecuten dentro del 50% y el 75% del plazo	por dos años
Aquellos que lo ejecuten dentro del 75% y el 100% del plazo	por un año

Estas obras que serán de magnitud equiparable a las que se programan en los presupuestos participativos a escala barrial y podrán incluir mejoramiento del espacio público, dotación de equipamiento para servicios sociales, mejoramiento de la accesibilidad, seguridad y saneamiento. La definición de la obra en cada caso se la hará en consulta con la comunidad beneficiada dejando explícita constancia de que se trata de la aplicación de este incentivo.

Art. 843.- Garantías.- Las obras de infraestructura que deban ejecutarse en el Asentamiento Humano de Hecho, consolidado constituye una obligación solidaria de los beneficiarios y deberán constar en la ordenanza de regularización del mismo. Su ejecución deberá estar respaldada por una garantía constituida mediante hipoteca a favor de la municipalidad sobre cada uno de los lotes materia del proceso de regularización.

Se prohíbe solicitar garantías adicionales a las establecidas en este instrumento.

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309
www.portoviejo.gob.ec

Art. 844.- Cancelación de garantías.- La garantía hipotecaria será cancelada una vez que se hayan ejecutado la totalidad de las obras de infraestructura. Sin embargo de lo establecido se podrá autorizar la cancelación parcial de la misma en los siguientes casos:

a) Cuando se haya ejecutado hasta un 70% de la totalidad de las obras.
b) Cuando la solicitud de cancelación parcial de garantía hipotecaria corresponda a una etapa del asentamiento regularizado.

Art. 845.- Subrogación.- La subrogación de las obligaciones contraídas en lo referente a la ejecución de las obras de infraestructura y sobre las garantías entregadas, podrá ser realizada previo la autorización de la municipalidad, para tal efecto el GAD municipal, deberá otorgar la autorización para la subrogación solicitada previo solicitud de parte.

Cuando el producto de la venta del predio individual regularizado sea para afrontar los gastos de enfermedades catastróficas, terminales o degenerativas del propietario, cónyuge, compañera o compañero en unión de hecho o parientes hasta el segundo grado de consanguinidad lo que se deberá acreditar mediante certificado emitido por el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social o cualquier otro hospital del Ministerio de Salud Pública, o cuando el propietario sea una persona de la tercera edad, el GAD Municipal podrá levantar la hipoteca siempre y cuando el comprador se subrogue a las obligaciones y garantías constituidas a favor de la Municipalidad.

CAPITULO III
PROCESO DE EXPROPIACIÓN ESPECIAL

SECCIÓN I
DECLARATORIA DE UTILIDAD PÚBLICA Y OCUPACION INMEDIATA

Art. 846.- Declaratoria de utilidad pública y ocupación inmediata.- Siguiendo los procedimientos establecidos en el GAD Municipal del cantón Portoviejo para la expropiación de predios, se realizará la declaratoria de utilidad pública con fines de expropiación especial de un bien inmueble de propiedad privada sobre el cual se encuentren asentamientos de interés social con el objeto de definir la situación jurídica de los posesionarios y dotarlos de servicios básicos. Se realizarán todos los trámites correspondientes para la transferencia del predio a favor del GAD Municipal del cantón Portoviejo.

La declaratoria de utilidad pública, deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad del cantón Portoviejo, y, a la misma, obligatoriamente se acompañará el censo de posesionarios emitido por la dependencia municipal correspondiente.

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309
www.portoviejo.gob.ec

Una vez resuelta la declaratoria de utilidad pública, corresponderá al Alcalde emitir la orden de ocupación inmediata del inmueble.

SECCIÓN II
REGULARIZACION Y ADJUDICACION DE LOS LOTES A LOS POSESIONARIOS DE LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS DE HECHO

Art. 847.- Regularización y adjudicación de los lotes a los posesionarios de los asentamientos humanos de hecho.- Posteriormente al perfeccionamiento de la transferencia de domino del bien inmueble expropiado a favor del GAD Municipal del cantón Portoviejo, y después de los informes que se ameriten, se realizará el proyecto de ordenanza específica de regularización del asentamiento humano de hecho y consolidado, según se establece en la presente ordenanza, y donde se establecerá lo siguiente:

a. La conversión del inmueble expropiado a bien de dominio privado (colectivo)
b. La regularización del asentamiento humano de hecho y consolidado que ha cumplido con todos los parámetros normativos y técnicos del caso, y,
c. La autorización de partición y adjudicación o venta directa según corresponda, únicamente a los posesionarios censados.

Una vez aprobada y sancionada la ordenanza de regularización, la Unidad Técnica de Legalización, o quien haga sus veces, solicitará su protocolización e inscripción en el Registro de la Propiedad para proceder posteriormente a entregar las escrituras individuales a los posesionarios.

Art. 848.- Valoración del predio y justo precio.- En concordancia con la prohibición constitucional de obtener beneficios a partir de prácticas especulativas sobre el uso del suelo, el justo precio por metro cuadrado expropiado será determinado en la ordenanza correspondiente, sin tomar en consideración las variaciones derivadas del uso actual del bien o su plusvalía. Para el cálculo, el GAD Municipal del cantón Portoviejo, podrá aplicar de acuerdo a cada caso el siguiente procedimiento:

a) Cuando no se hubiera cambiado el uso del suelo, se partirá del avalúo catastral presente;

b) Cuando se hubieran producido cambios en el uso de suelo, que tenía el bien inmueble al momento de su ocupación de hecho, el valor por metro cuadrado se calculará sobre la norma técnica de valoración vigente a esa época.

Determinado el justo precio, para proceder al pago de afectados debidamente justificado, se deducirán de este los créditos que tenga el sujeto pasivo a favor del

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309
www.portoviejo.gob.ec

Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Portoviejo por conceptos tributarios y no tributarios.

Art. 849.- Modalidad de pago.- El pago al expropiado (respecto a aquellos lotes pendientes de finalizar su compra-venta) podrá efectuarse mediante títulos de crédito emitidos por la Dirección Financiera del GAD Municipal del cantón Portoviejo, que serán negociables y podrán ser compensados con las acreencias a favor de la municipalidad o en la forma en que los adjudicatarios vayan pagando el valor de los inmuebles adjudicados, en vencimientos semestrales a un plazo no mayor a veinte y cinco años.

Los títulos de crédito emitidos a los adjudicatarios, tendrán vencimientos semestrales o conforme hayan acordado con el GAD Municipal del cantón Portoviejo, previa autorización del Concejo y conforme a la tabla establecida para el efecto, a un plazo no mayor a veinte y cinco años, en función de la real capacidad de pago y la condición socioeconómica de los posesionarios, condición que se reconocerá al momento de emitir el certificado de solvencia municipal. Por lo tanto, cuando la persona esté al día en los pagos, no se le negará la obtención de dicho certificado.

Art. 850.- Deducciones a favor de los adjudicatarios.- A partir de la expedición de la resolución de declaratoria de utilidad pública, el GAD Municipal del cantón Portoviejo procederá a notificar al propietario del bien en cuestión, el inicio del trámite de deducciones del pago del justo precio a los posesionarios.

Una vez notificados los posibles adjudicatarios, en el término de 30 días hábiles, presentarán los documentos con firma legalmente reconocida que acrediten los pagos realizados que sean imputables al precio del lote expropiado. La Dirección Municipal Financiera, o quien haga sus veces, realizará el informe respectivo de estos documentos siempre que estén debidamente reconocidas las firmas ante Notario Público por las partes debidamente justificadas, según certificado de gravámenes otorgado por el Registro de la Propiedad, a fin de que determine si son imputables o no al pago del justo precio determinado.

Art. 851.- Pago por compensación.- Si quien alega ser el propietario del inmueble que pretende regularizarse, lo hubiere lotizado, contraviniendo disposiciones legales, ordenanzas o normas, la Dirección Municipal de Control, o quien haga sus veces, aplicará la sanción pecuniaria establecida para estos casos en el ordenamiento jurídico municipal, y el título de crédito que la contenga podrá utilizarse para realizar un pago por compensación, en la forma determinada en la ley.

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309
www.portoviejo.gob.ec

El pago quedará suspenso hasta que la entidad sancionadora correspondiente determine la responsabilidad del presunto lotizador informal.

Art. 852.- Costo de los estudios y trámites.- El GAD Municipal del cantón Portoviejo, realizará los estudios técnicos, legales y censo de posesionarios, así como también, los trámites administrativos para alcanzar la regularización de los asentamientos humanos de hecho contemplados en la presente ordenanza. Cuando el asentamiento humano de hecho, se ha producido por un lotizador informal los costos serán deducidos del pago a favor del propietario del predio expropiado, salvo que el propietario demuestre mediante sentencia ejecutoriada que su propiedad ha sido objeto de invasión.

Art. 853.- Informe de financiamiento.- Con la resolución de declaratoria de utilidad pública, la Dirección Financiera, o quien haga sus veces, elaborará el informe de financiamiento de cada posesionario procediendo de la siguiente forma:

1. Si el posesionario ha pagado la totalidad o parte del valor al propietario del predio, la Dirección Financiera elaborará el informe respectivo, valor que será descontado del monto establecido para la expropiación especial, de lo contrario procederá a emitir las tablas individuales de amortización asumiendo los criterios de las tasas de interés conforme lo establece el artículo 21 del Código Orgánico Tributario, en físico y en digital, que deberán pagar cada uno de los posesionarios.

   En el caso que corresponda se aplicará el pago por compensación, conforme lo indicado en la presente Ordenanza, para luego proceder a emitir las tablas individuales de amortización que deberán cancelar los adjudicatarios.

2. Sancionada la ordenanza de regularización la Dirección Financiera emitirá los títulos de crédito a cada adjudicatario, los mismos que serán exigibles a partir del día siguiente de su vigencia.

3. Los adjudicatarios irán cancelando obligatoriamente los valores, de manera periódica, de acuerdo a lo establecido en la presente Ordenanza y en la tabla de amortización.

4. La Dirección Financiera practicará una liquidación semestral de los valores recaudados.

Art. 854.- Procedimiento de negociación.- Para afrontar la fase de negociación con el propietario del lote de terreno a expropiarse se conformará una comisión negociadora que elaborará un acta con los siguientes contenidos:

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309

www.portoviejo.gob.ec

a) Antecedentes.
b) Propuesta de negociación.
c) Acuerdo transaccional.

En caso de existir sanciones pecuniarias o acreencias a favor del GAD Municipal del cantón Portoviejo impuestas al expropiado, el acta de negociación hará referencia expresa a la forma en que operaría la compensación de créditos para el pago del justo precio.

En caso de que el expropiado no reconozca el pago hecho por el poseedor, la Comisión Negociadora solicitará expresamente al expropiado que reconozca ante Notario Público los valores o pagos realizados por el posesionario.

Habiéndose elaborado el acta transaccional, esta será sometida a conocimiento y aprobación del Concejo Municipal. Una vez que el concejo haya resuelto respecto de dicha acta de negociación, se notificará con dicha resolución a la Unidad Técnica de Legalización, o quien haga sus veces, con la finalidad de que se continúe con el trámite expropiatorio.

Art. 855.- Procedimiento de recaudación.- Con la declaratoria de utilidad pública en la que se determina la valoración y el plazo a pagar, la Dirección Financiera, o quien haga sus veces, elaborará la tabla de amortización considerando las reducciones que legalmente correspondan, la cual será susceptible de reajustes en caso de sentencia judicial.

En concordancia con el inciso tercero del numeral 4 del artículo 596 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, el pago del justo precio del predio se efectuará en base al cálculo de la respectiva tabla individual de amortización, la que se referirá específicamente al valor que corresponda al área que va a ser adjudicada a cada posesionario, y contemplará los intereses fijados en el artículo 21 del Código Orgánico Tributario, y de conformidad a la tabla de plazos que deberá elaborar la Dirección Financiera.

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309

www.portoviejo.gob.ec

Consta a continuación la tabla referencial de plazos que el GAD Municipal del cantón Portoviejo usará como guía, la cual deberá de especificarse en la ordenanza que se emita para cada asentamiento.

Tabla de plazos de lotes individuales

Rango valor lote	Monto	Años	Meses	Cuota máxima a pagar
1 a 4.000	4.000	8	96	41,67
4.001 a 6.000	6.000	9	108	55,56
6.001 a 8.000	8.000	10	120	66,67
8.001 a 10.000	10.000	11	132	75,76
10.001 a 20.000	20.000	12	144	138,89
20.001 a 40.000	40.000	15	180	222,22
40.001 en adelante	60.000	25	300	200,00

La Dirección Financiera emitirá una liquidación semestral de los valores recaudados a cada adjudicatario en la cual se verificará el cumplimiento de acuerdo a la tabla de amortización.

De constatarse que se ha incumplido con los pagos de al menos dos meses, se remitirá a la directiva de la organización que representa el asentamiento, y a la Unidad de Legalización de Tierras, o quien haga sus veces, para que, se proceda con la notificación al adjudicatario que se encuentra en mora, procedimiento que se determinará en la Ordenanza de regularización.

La Dirección Financiera deberá entregar al propietario los valores recaudados semestralmente; en base al plazo acordado con los beneficiarios y, en el caso de litigio realizará la consignación del valor recaudado y no recibido por el propietario en una unidad judicial civil.

Art. 856.- Prohibición de enajenar y declaratoria de patrimonio familiar.- Los lotes adjudicados a través de la ordenanza de regularización, quedarán con una prohibición de enajenar durante un plazo de diez años contados a partir de la adjudicación, luego de lo cual quedará en libertad de enajenarse; sin perjuicio de que el bien deberá constituir en patrimonio familiar toda vez que el beneficiario haya pagado la totalidad del bien adjudicado.

Art. 857.- Lotes sin posesionarlo identificado.- Los lotes que en el censo de posesionarios se determine que no tienen posesionario, servirán para completar el 15%

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309

www.portoviejo.gob.ec

de áreas verdes y comunales, y para la relocalización de las familias en situación de riesgo.

Art. 858.- De las obras de urbanización.- Iniciado el proceso de regularización y con la ordenanza individual específica sancionada, el GAD Municipal de Portoviejo, procederá a incorporar en su planificación las obras para la dotación de servicios de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica, capa de rodadura de las vías, veredas, bordillos, áreas verdes y comunales, y demás necesarias para que sean incluidas en sus presupuestos plurianuales, con un plazo de hasta ocho años.

El valor de estas obras será cobrado a los beneficiarios como contribución especial de mejoras de acuerdo al Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, pudiendo descontarse de estos valores los convenios de aportes de contraparte y autogestión.

En el caso de revertirse la ordenanza de regularización los valores abonados serán compensados con la inversión realizada por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Portoviejo.

Art. 859.- Venta directa de lotes.- En los casos de asentamientos humanos de hecho, localizados en predios que son de propiedad de particulares, que hayan pasado a manos del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Portoviejo por los procesos administrativos señalados en la presente ordenanza u otros, se podrá realizar la venta directa a los posesionarios del predio, sin necesidad de subasta y sin tomar en cuenta las variaciones derivadas del uso actual del bien o su plusvalía, mediante resolución del Concejo Municipal, de acuerdo con el procedimiento de valoración previsto en esta ordenanza.

Art. 860.- Información falsa y prácticas especulativas del uso del suelo.- En caso de existir adulteración o falsedad de la información concedida en el proceso de regularización de los asentamientos humanos de hecho, la resolución de expropiación y las ordenanzas individuales específicas de regularización serán nulas, la Unidad Técnica de Legalización, o quien haga sus veces, realizará el informe para que el Concejo Municipal del cantón Portoviejo proceda a derogar la ordenanza de regularización.

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309

www.portoviejo.gob.ec

TÍTULO XV
DEFINICIONES

Art. 861.- Definiciones.- Para la aplicación de la presente norma se establecen las siguientes definiciones:

Acera: Parte lateral o externa de la vía pública comprendida entre la línea de lindero y la calzada, destinada al tránsito de peatones.

Acondicionamiento: Obras de adecuación que tienen por objeto mejorar las condiciones de una edificación o de una parte de la misma, sin alterar su estructura ni su topología.

Actuación: Modo de participación general, de carácter institucional o particular, en función de planes, programas, proyectos y mediante intervenciones normadas por leyes, norma y convenciones.

Adosamiento: Situación de edificaciones contiguas en lotes colindantes acorde con normas establecidas en la presente norma.

Adosamiento de mutuo acuerdo: Adosamiento mediante acuerdo legalizado entre propietarios de lotes colindantes.

Afectación: Acción por la cual se destina un terreno para obras públicas o de interés social.

Agencia de regulación y control de las telecomunicaciones: Es la entidad encargada de la administración, regulación y control de las telecomunicaciones y del espectro radioeléctrico y su gestión, así como de los aspectos técnicos de la gestión de medios de comunicación social que usen frecuencias del espectro radioeléctrico o que instalen y operen redes

Alcantarilla: Tubo, cuneta, canal, y cualquier otro elemento público, para evacuar aguas servidas, aguas lluvias y subterráneas.

Alerta: Estado que declara con anterioridad a la manifestación de un fenómeno peligroso o evento adverso, con el fin de que los organismos operativos de emergencia activen procedimientos de acción preestablecidos y para que la población tome precauciones específicas debido a la inminente ocurrencia del evento previsible.

Alteración de la tipología arquitectónica: Perdida de las características homogéneas o decisivas de la edificación, por introducción de elementos impropios o pérdida de elementos característicos (tipológicos).

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309

www.portoviejo.gob.ec

Altura de edificación: Es la máxima distancia vertical permitida por la zonificación. Se medirá desde la mitad del frente del lote. En predios con desniveles, la altura de la edificación será paralela al nivel natural del terreno. En la altura máxima se excluye el subsuelo. Los tanques de agua, tapa gradas, cajas de ascensor, elementos de remate y mecánicos, no están considerados dentro de la altura máxima.

Altura de local: La altura vertical entre el nivel del piso terminado y la cara inferior del entrepiso o del cielo raso terminado; en caso de tener el tumbado vigas o viguetas, la cara inferior de las mismas deberá tomarse como límite superior, medida en el interior del local.

Amenaza.-Factor externo potencialmente peligroso al cual el sujeto, u objeto o sistema está expuesto. De presentarse se manifiesta en un lugar específico con una intensidad, magnitud y duración determinada:
Puede ser de origen natural, socio natural y antrópicos (generada por la actividad humana). Ejemplos:
Sismos
Inundaciones
Deslizamientos
Derrame de petróleo

Análisis de riesgos: Análisis que relaciona la amenaza con las vulnerabilidades de los elementos expuestos, con el fin de determinar los posibles efectos y consecuencias sociales, económicas y ambientales asociadas a uno o varios fenómenos peligrosos en un territorio y con referencia a grupos o unidades sociales y económicas particulares.
Los análisis de amenazas y de vulnerabilidades componen facetas del análisis de riesgo y deben estar articulados con este propósito y no comprender actividades separadas e independientes. Las actividades que se deben realizar para lograr ese análisis son, entre otras:

- Identificar el origen, naturaleza, extensión, intensidad, magnitud y recurrencia de la amenaza.
- Determinar el grado de vulnerabilidad, capacidad de respuesta y grado de resiliencia
- Construir escenarios de riesgos probables.
- Identificar las medidas y recursos disponibles.
- Fijar prioridades en cuanto a tiempos y activación de recursos
- Determinar niveles aceptables de riesgo, costo-beneficio
- Contar con sistemas de administración efectivos y apropiados para implementar y controlar los procesos anteriores.

Ancho de vía: Es la distancia horizontal de la zona de uso público tomada entre las líneas de fábrica. Comprende la calzada y las aceras.

Antena: Elemento radiante especialmente diseñado para la recepción y/o transmisión de las ondas radioeléctricas.

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309

www.portoviejo.gob.ec

Área de infraestructura: Aquellas a las que se encuentran circunscritas las instalaciones y equipos utilizados para establecer la comunicación entre los diferentes elementos de la red de servicio.

Área bruta urbanizable: Es al que corresponde al total del predio por urbanizar

Área construida: Es la suma de las superficies edificadas excluyendo azoteas.

Área de circulación: Es la que sirve para relacionar o comunicar, horizontal y vertical mente, diferentes locales por razones de funcionalidad o comodidad, incluyen en estas áreas: vestíbulos, corredores, galerías, escaleras, rampas y similares.

Áreas de protección natural y ecológica: Espacio destinado a mantener el control ambiental y la armónica relación del hombre con su medio.

Área homogénea: Unidad de planificación urbana de características funcionales, tipológicas, ambientales y sociales unitarias, que ocupan una parte delimitada del territorio.

Área neta (útil) urbanizable: Es la resultante de descontar del área bruta las áreas correspondientes a derecho de vías, equipamientos, áreas de protección natural y servicios públicos.

Área no edificable: Es aquella afectada por restricciones físicas o de zonificación.

Área ocupada: Se entiende por área ocupada todo el perímetro exterior que sea utilizado con mesas y sillas de propiedad de los bares, restaurantes, hoteles, etc., incluyendo los espacios ornamentales.

Área urbana: Es aquella dentro de la cual se permiten usos urbanos. Está comprendida dentro de los límites establecidos por esta norma.

Área urbana consolidada: Es aquella que está ocupada al menos en un 50% de su capacidad y cuenta con los servicios básicos de: agua potable, alcantarillado y energía eléctrica.

Área útil de construcción: Es la superficie resultante de restar del área total de construcción, las áreas de servicios comunales tales como: escaleras, circulaciones horizontales generales, ascensores, ductos de basura y de instalaciones, los estacionamientos cubiertos en planta baja y los locales no habitables en subsuelos. No se contabilizaran las áreas de equipamiento comunal establecidas por las normas municipales; si dichas áreas superan las normas, estas se consideraran como área útil.

Asentamientos humanos. - Son conglomerados de pobladores que se asientan de modo concentrado o disperso sobre un territorio.

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309

www.portoviejo.gob.ec

Autorización o permiso ambiental: Documento emitido por el Ministerio de Ambiente o por la unidad administrativa municipal competente, que determine el cumplimiento y conformidad de elementos de la normativa ambiental aplicable. En caso de no obtener el Permiso Ambiental estará sujeto a una sanción del 5% del costo de la obra de cada estructura.

Avenida: Vía ancha e importante de la ciudad con parterre central o algún tipo de señalización horizontal a nivel de calzada. Las avenidas tienden a estar comunicadas entre sí o con sectores importantes de cada ciudad a fin de favorecer de mejor manera la circulación de los transportes tanto públicos como privados.

Bajante: Tubo o canal situado total o parcialmente sobre el nivel del terreno y usado o construido para evacuar aguas lluvias o servidas de un edificio.

Balcón: Elemento accesible en voladizo; generalmente prolongación del entrepiso y limitado por su parapeto.

Barrera arquitectónica: Constituye todo elemento de una edificación o espacio urbano de difícil uso para discapacitados.

Barrio. - Son unidades básicas de asentamiento humano y organización social en una ciudad, que devienen por ello en la base de la participación ciudadana para la planificación del desarrollo y el ordenamiento territorial municipal o metropolitano, de conformidad con lo dispuesto en la normativa que regula la organización territorial del Ecuador y la participación ciudadana.

Bien patrimonial: Expresión cultural-histórica con alto valor, previamente inventariado, catalogado y sujeto a un grade de protección.

Bienes de uso público: Son aquellos cuyo uso por los particulares es directo y general, en forma gratuita. Sin embargo, podrán también ser materia de utilización exclusiva y temporal, mediante el pago de una regalía.

Constituyen bienes de uso público:

1. Las calles, avenidas, puentes, pasajes y demás vías de comunicación y circulación;

2. Las plazas, parques y demás espacios destinados a la recreación ornato público y promoción turística;

3. Las aceras que formen parte integrante de las calles y plazas y demás elementos y superficies accesorios de las vías de comunicación o espacios públicos a que se refieren los literales a) y b);

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309

www.portoviejo.gob.ec

4. Las quebradas con sus taludes y franjas de protección; los esteros y los ríos con sus lechos y sus zonas de remanso y protección, siempre que no sean propiedad privada, de conformidad con la ley y las ordenanzas;

5. Las superficies obtenidas por rellenos de quebradas con sus taludes;

6. Las fuentes ornamentales de agua destinadas a empleo inmediato de los particulares o al ornato público;

7. Las casas comunales, canchas, mercados, escenarios deportivos, conchas acústicas y otros de análoga función de servicio comunitario; y,

8. Los demás bienes que en razón de su uso o destino cumplen una función semejante a los citados en los literales precedentes, y los demás que ponga el Estado bajo el dominio de los gobiernos autónomos descentralizados.

Calzada (calle): Es el área de la vía pública destinada al tránsito de vehículo. Se compone de un cierto número de carriles.

Canal de riego: Es el cauce artificial realizado en el terreno con el fin de conducir determinado caudal de agua para efectos de riego.

Cancha: Espacio público destinado a la práctica de determinados deportes.

Carretera: Se denomina carretera o ruta a un amplio camino público, asfaltado y en condiciones óptimas de utilización, que tiene por objetivo la circulación vehicular. Las carreteras se distinguen de los simples caminos ya que si bien son sendas intercomunicantes o vías interurbanas, están especialmente preparadas para el tránsito automotor.

Carril: Parte de la vía pública que comprende una banda longitudinal en que puede estar subdividida la calzada, delimitada o no por marcas viales longitudinales, siempre que tenga una anchura suficiente para permitir la circulación de una fila de automóviles que no sean motocicletas.

Certificación de Planos Aprobados.- Son planos avalados por la Dirección de Avalúos, Ordenamiento Territorial y Gestión de Suelo, del cumplimento de normas técnicas, previo a iniciar una construcción.

Cial: Complejo Industrial, Agropecuario y Logístico.

Cimentación: La parte de la edificación situada bajo el nivel inferior del edificio, que proporciona apoyo a la estructura y que trasmite sus cargas al suelo.

Clúster de salud: Clúster es un grupo de compañías, asociaciones o actividades interconectadas, las cuales están geográficamente cerca, se desempeñan en un sector de

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309

www.portoviejo.gob.ec

la economía o industria similar, y están unidas por una serie de características comunes y complementarias. Su misión es promover la integración institucional para la construcción de redes de cooperación en prestación de servicios especializados, en este caso el servicio de salud de alta calidad, y así contribuir al mejoramiento de la competitividad.

Cnel.- Corporación Nacional de Electricidad.

Cnt.- Corporación Nacional de Telecomunicaciones.

Colapso total: Elementos estructurales entran y superan el rango no lineal, experimentando daños económicamente irreparables. Grandes derivas permanentes. Disminución significativa de la capacidad para resistir cargas verticales y/o laterales.

Colapso parcial: Elementos estructurales entran en el rango no lineal, experimentando daños, pero en ningún momento se provoca el derrumbe. Se espera cierto grado de daño en los elementos estructurales y un daño considerable en los elementos no estructurales. Es económicamente reparable. Algo de derivas permanentes.

Nota explicativa:
No existe una definición en ninguna norma nacional o extranjera que indique un límite que diferencie entre colapso total, colapso parcial o niveles de reparaciones, ya que son valores particulares de cada edificación afectada. Sin embargo, de considerarse estrictamente necesario se recomienda usar los siguientes valores de estimaciones de daños y determinar en base al criterio técnico del especialista estructural la debida clasificación:

CONDICIÓN	PORCENTAJE
- Colapso total	- 80 - 100 %
- Colapso parcial	- 31 – 79 %
- Reparaciones	- 30 – 1%

Nota: Todos los criterios de colapsos y reparaciones deben estar basados en la NEC_SE_RE (riesgo sísmico) y todas sus derivaciones del NEC15, así como las normas FEMA-ASCE-AISC.

Cos (coeficiente de ocupación del suelo): Relación entre el área del lote y la máxima área edificable en planta baja.

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309
www.portoviejo.gob.ec

Cus (coeficiente de utilización del suelo): Relación entre el área del lote y el área máxima permitida de edificación, a partir del nivel natural del terreno.

Comerciante autónomo y por cuenta propia: Los trabajadores autónomos son aquellas personas que se valen por sí mismas y que realizan de forma habitual, personal y directa un pequeño negocio de provisión de artículos y bienes de uso o de consumo, y de prestación de servicios, siempre que no exceda los límites de dependientes asalariados, capital, activos y ventas.

Comerciante minorista: La persona natural que de forma autónoma desarrolla un pequeño negocio de provisión de artículos y bienes de uso o de consumo y prestación de servicios, siempre que no exceda los límites de dependientes asalariados, capital, activos y ventas que serán fijados anualmente por la Superintendencia de Economía Popular y Solidaria.

Conjuntos arquitectónicos: Agrupación de unidades edificadas que poseen características funcionales, constructivas, ambientales y formales homogéneas.

Conjunto habitacional. - Grupo de viviendas que conforman una ciudadela, cerrada o abierta, que se implanta sobre un terreno urbanizado.

Conjunto en propiedad horizontal: Agrupación de edificaciones o ambientes destinados a uso residencial, comercial o de oficinas, que comparten elementos comunes de tipo funcional, espacial o constructivo, que albergan dos o más unidades independientes que pueden ser enajenadas individualmente.

Conservación urbana: Intervención en la morfología urbana para mantener los elementos constitutivos que la conforman.

Consolidación: Afianzamiento del valor y características de la edificación en deterioro. Acción técnica indispensable en procesos de recuperación y de restauración. En general tiene un carácter de emergente y básicamente como refuerzo o sustitución de elementos deteriorados de la estructura portante de un edificio.

Cootad.-Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Corredor: Área de circulación horizontal, al interior de un edificio, o entre dos o más edificios.

Cuarto de equipo (recinto contenedor): Habitáculo en cuyo interior se ubican elementos o equipo pertenecientes a una red de telecomunicaciones.

C**ulata:** Muro que se remata con la pendiente de la calda de agua para recibir el techo de una vivienda.

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309

www.portoviejo.gob.ec

Densidad bruta: Es la relación entre el número de habitantes y el área total del predio a urbanizarse.

Densidad de población: Es el número de habitantes por hectárea.

Densidad neta: Es la relación entre el número de habitantes y el área neta a urbanizarse.

Densidad neta predial: Es la relación entre el número de habitantes y el área del predio.

Derecho de vía: Es la facultad de ocupar una faja de terreno necesaria para la construcción, conservación, ensanchamiento, mejoramiento o rectificación de caminos. Generalmente se conoce como derecho de vía a la zona de camino afectada por este derecho.

Desagüe: Tubería o canal, destinado a recoger o evacuar aguas servidas, lluvias o subterráneas de los edificios a la alcantarilla pública.

Desastre: Es la alteración de las condiciones normales de funcionamiento de un individuo o grupo humano, causada por un evento que ocasiona alteraciones intensas, graves y exceden la capacidad de respuesta de los afectados.

Diodo: Un diodo es un componente electrónico de dos terminales que permite la circulación de la corriente eléctrica a través de un solo sentido.

División de hecho: Es un fraccionamiento que se puede reconocer como tal si cumple las siguientes condiciones: se encuentra ocupado con Construcciones el 80% del total de lotes, que la edad de las Construcciones sea de 10 años o más, que el fraccionamiento no pueda ser aprobado en aplicación de las normas existentes, que no sea una planificación premeditada y, que el COS total sea superior al establecido por la zonificación vigente.

Ducto: Espacio cerrado en sus costados, destinado a contener instalaciones sanitarias o eléctricas, que conecta una o más aberturas en pisos sucesivos, permitiendo se ventilación a través del mismo.

Edificabilidad: Se refiere al volumen edificable o capacidad de aprovechamiento constructivo atribuida al suelo por el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano.

Edificación: Toda aquella construcción realizada por el ser humano con diversos pero específicos propósitos.

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309

www.portoviejo.gob.ec

Edificio: Toda construcción sea esta permanente o transitoria, destinada a satisfacer las necesidades del hombre; a sus pertenencias y actividades.

Edificio comercial: Un edificio cuya totalidad o parte principal se usa o considera para actividades comerciales.

Edificio de alojamiento: Un edificio usado como habitación temporal

Edificio industrial: Un edificio usado para la transformación de materias primas o semielaboradas y actividades afines.

Edificio residencial: Un edificio utilizado, construido o adaptado, para usarse total o parcial mente para habitación y actividades afines.

Elementos móviles: Se denominan elementos móviles a los vehículos, carretas, carretillas y demás similares que están destinados a la venta de productos o servicios, y que por su diseño, construcción y naturaleza circulen, desplacen o se ubiquen en el espacio público por tracción propia o ajena.

Emergencia: Es la alteración de las condiciones normales de funcionamiento de un individuo o grupo humano, causada por un evento o por la inminencia del mismo, que requiere de una reacción inmediata y oportuna de la sociedad con sus propios recursos.

Entidades colaboradoras.- Para efectos de esta ley, entiéndase así, a las instituciones públicas, empresas públicas o privadas, los gremios, asociaciones, universidades, instituciones académicas y demás organismos que por medio del convenio correspondiente, sean autorizados para realizar los actos o funciones conducentes a gestionar los servicio públicos de competencia del GAD Portoviejo.

PORTOAGUAS EP: Empresa Pública Municipal de Agua Potable y Alcantarillado de Portoviejo.

Epmportovial: Empresa Pública Municipal de Transporte Terrestre, Tránsito y Seguridad Vial de Portoviejo.

Equipamiento social y de servicios. - Espacio o edificación, principalmente de uso público, donde se realizan actividades sociales complementarias a las relacionadas con la vivienda y el trabajo; incluye al menos los servicios de salud, educación, bienestar social, recreación y deporte, transporte, seguridad y administración pública.
Sustituir por "Equipamiento urbano: Son las edificaciones y/o predios destinados para los servicios comunitarios."

Equipamiento urbano: Son las edificaciones y/o predios destinados para los servicios comunitarios.

Estructura: Armadura de la edificación (de madera, hormigón o acero) que absorbe las cargas permanentes, accidentales y los esfuerzos laterales de una edificación.

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309

www.portoviejo.gob.ec

Espacio público: Se entenderá por espacio público a las calles, plazas, parques, pasajes, portales, aceras, parterres, malecones, puentes y todos los lugares públicos de tránsito vehicular o peatonal, así como también los caminos, y carreteras que intercomunican las parroquias urbanas y rurales de la cabecera cantonal de Portoviejo, hasta seis metros de cada costado de la superficie de rodadura. La vía pública forma parte del espacio público.

El GAD Portoviejo es el ente regulador del espacio público, considerándose a éste como bien público municipal.

Establecimientos de mantenimiento y reparación de automotores: Se definen de la siguiente manera:

a) Taller automotriz: Se denomina taller automotriz a los establecimientos dedicados a la reparación y mantenimiento de bicicletas, bici motos, motonetas y motocicletas.

b) Mecánica automotriz liviana: Se denomina mecánica automotriz liviana, a los establecimientos dedicados a la reparación y/o mantenimiento de automóviles, camionetas, furgonetas y similares con capacidad de hasta 4 toneladas.

c) Mecánica automotriz semipesada: Se denomina mecánica automotriz semipesada, a los establecimientos dedicados a la reparación y/o mantenimiento de colectivos, autobuses, camiones y similares con capacidad de hasta 10 toneladas.

d) Mecánica automotriz pesada: Se denomina mecánica automotriz pesada, a los establecimientos dedicados a la reparación y/o mantenimiento de automotores, de más de 10 toneladas, de tractores, rodillos, palas mecánicas, excavadoras, grúas, tráileres y similares, empleados en la agricultura, construcción y transporte.

e) Mecánica en General: Se denominan mecánicas en general, a los establecimientos dedicados a los trabajos de torno, cerrajería, plomería y fundición.

f) Vulcanizadoras: Se denominan vulcanizadoras a los establecimientos dedicados a la reparación, vulcanización, reencauche, cambio de llantas y tubos, balanceo de ruedas.

g) Lavadoras: Se denominan lavadoras, a los establecimientos dedicados al lavado, engrase, cambios de aceite, pulverización y otras actividades afines que tienen que ver con el mantenimiento de los vehículos, sin que esto signifique reparación mecánica.

Establecimiento o despliegue de una red: Comprende la construcción, instalación e integración de elementos hasta que la misma se vuelva operativa.

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309

www.portoviejo.gob.ec

Estación: Uno o más transmisores o receptores o una combinación de transmisores y receptores, incluyendo las instalaciones accesorias, necesarios para la operación de un servicio vinculado con el uso de espectro radioeléctrica

Estaciones de servicio: Establecimientos que reúnen las condiciones necesarias para suministrar los elementos y servicios que los vehículos automotores requieren para su funcionamiento.

Estación radioeléctrica: Uno o más transmisores o receptores, o una combinación de transmisores y receptores, incluyendo las instalaciones accesorios necesarios para asegurar la prestación de un servicio.

Estacionamiento: Área cubierta o descubierta destinada a acomodar vehículos, pueden ser áreas públicas o privadas.

Estaciones de servicio: Establecimientos que reúnen las condiciones necesarias para suministrar los elementos y servicios que los vehículos automotores requieren para su funcionamiento.

Estructura: Armadura de la edificación (de madera, hormigón o acero) que absorbe las cargas permanentes, accidentales y los esfuerzos laterales de una edificación.

Estructuras fijas de soporte: Término genérico para referirse a TORRES, TORRETAS, MÁSTILES, MONOPOLIOS, SOPORTE EN EDIFICACIONES, en las cuales se instalan antenas y equipos de telecomunicaciones para la prestación del servicio de comunicaciones y otros de tipo comercial.

Fachada: Paramento exterior de un edificio, generalmente el principal.

Ficha ambiental: Estudios técnicos que proporcionan antecedentes para la predicción e identificación de impactos ambientales y las medidas de manejo ambiental a aplicarse para la implantación de estaciones de transmisión.

Frente de lote: Es la longitud del predio adyacente a la vía pública o privada.

GAD Portoviejo: Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Portoviejo.

Nota:
Definición agregada por el Art. 3 de la Ordenanza reformatoria a la Ordenanza de Reglamentación del Área Urbana de la ciudad de Portoviejo (aprobada en segundo debate el 26/02/2015).

Galería: Paso cubierto con acceso directo a una o más vías o espacios públicos.

Garantía.-Es la acción de asegurar, proteger, defender o salvaguardar. Fondo de garantía.

Nota:
Definición agregada por el Art. 3 de la Ordenanza Reformatoria a la Ordenanza de Reglamentación del Área Urbana de la ciudad de Portoviejo (aprobada en segundo debate el 26/02/2015).

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309
www.portoviejo.gob.ec

Gasolineras: Establecimiento para la venta de productos derivados del petróleo a través de medidores.

Gestión de riesgos: Proceso integral de planificación, organización, dirección, ejecución y control dirigido a la reducción de riesgos, manejo de desastres y recuperación ante eventos ya ocurridos, orientado al desarrollo humano, económico, ambiental y territorial, sostenible.

Hito: Elemento de carácter arquitectónico, urbano, territorial, cultural o histórico, que tiene tal significación que constituye un referente con aceptación colectiva.

Implantación: Ubicación, fijación, colocación o inserción de estructuras de soportes de las radios bases de antenas de servicios de comunicaciones sobre un terreno o edificaciones terminadas, y también a la infraestructura utilizada para proveer energía a las instalaciones.

Fraccionamiento, partición o subdivisión. - Son los procesos mediante los cuales un predio se subdivide en varios predios a través de una autorización del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, que viabiliza el registro e individualización de predios, solares o lotes resultantes, los cuales pueden tener distintos condicionamientos y obligaciones en función de lo previsto en el respectivo plan de uso y gestión de suelo.

Índice de habitabilidad: Relación que expresa la cantidad de metros cuadrados de vivienda por persona.

Informe de regulación urbana y riesgos (IRUR): Certificado expedido por la Municipalidad que contiene las normas de zonificación urbana de un predio y su situación de riesgo.

Infracciones administrativas: Todo incumplimiento por acción u omisión a las normativas expedidas por las autoridades. Las vulneraciones del ordenamiento jurídico tipificadas como tales en la ley.

Nota:
Definición agregada por el Art. 3 de la Ordenanza Reformatoria a la Ordenanza de Reglamentación del Área Urbana de la Ciudad de Portoviejo (aprobada en segundo debate el 26/02/2015).

Infraestructura: Se refiere a las redes, espacios e instalaciones principalmente públicas necesarias para el adecuado funcionamiento de la ciudad y el territorio, relacionadas con la movilidad de personas y bienes, así como con la provisión de servicios básicos.

Infraestructura básica: Es la dotación de servicios que van a satisfacer a la urbanización, tales como: agua potable; alcantarillado sanitario y fluvial; red eléctrica; red de telecomunicaciones; sistema de protección contra incendios; calzadas, aceras, bordillos; áreas verdes y comunales.

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309
www.portoviejo.gob.ec

Integración urbana: Intervención dirigida a lograr la unidad y homogeneidad de un tramo urbano que ha perdido las características compositivas originales, sea por añadidos de elementos extraños o par ausencia de inmuebles que han sido demolidos.

Intervención: Cualquier tipo de actividad específica en un inmueble. Constituye una actividad técnica previamente normada.

Inventario: Instrumento de registro, reconocimiento y de evaluación física de los bienes patrimoniales.

Legalización arquitectónica o urbana: Es el procedimiento por el cual se adoptan medidas administrativas establecidas en las normas jurídicas generales, para reconocer la existencia de un conjunto arquitectónico o urbano particular, esto es, su aprobación y aceptación de acuerdo con las normas vigentes.

Lindero: Es la línea común que define legal mente el límite entre dos o más lotes, o entre un lote y una zona de uso público o comunal.

Línea de construcción: Delimita el área implantable de una construcción en un lote, según normas municipales.

Línea de fábrica: Límite entre un lote y el espacio público Vial.

Línea de portal: Delimita el retiro que, en planta baja, deberán observar los edificios a construirse en zonas donde es exigido el portal para la circulación peatonal.

Local habitable: Es un espacio cubierto, destinado normal mente a ser morada, lugar de trabajo o de permanencia de personas, como: oficinas, estudios, despachos, salas, comedores, dormitorios, cocinas; no incluye: lavaderos, servicios higiénicos, despensas, circulaciones, vestíbulos, depósitos, estacionamientos, ascensores o similares.

Lote: Es el terreno limitado por otras propiedades con acceso a una o más áreas de uso público.

Lote mínimo: Es el área mínima de terreno establecida por la zonificación.

Lugar de reunión: Local, área de piso o de edificio diseñado, considerado, o usado para acoger a varias personas, como sitio de reuniones, entretenimientos, enseñanza, culto y otros usos.

Mampostería: Forma de construcción usando materiales colocados en hiladas, unidad por unidad y trabados mediante morteros, pueden ser de: ladrillo, piedra, bloque de hormigón o similares, usados individualmente o combinados.

Manzana: Es el área dentro de un trazado urbano, limitadas por áreas de uso público.

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309

www.portoviejo.gob.ec

Marquesina: Estructura en voladizo, que avanza sobre una entrada, sobresaliendo de la fachada como protección climática.

Medios publicitarios: Paletas, tótems, vallas, macrovallas, rótulos, pantallas, gigantografías, medios video gráficos o de proyección, rótulos con sistema de aireación, o cualquier otro medio para la difusión de imágenes, sonidos y datos. Pantalla [ED: Superficie sobre la que se proyectan imágenes a través de diodos emisores de luz ("light-emittingdiode" por sus siglas en ingles). **Propaganda electoral:** Actividad desarrollada por las organizaciones políticas legalmente reconocidas por el Consejo Nacional Electoral, que tiene por objeto la promoción a través de medios publicitarios de las candidaturas o planes de trabajo de partidos o movimientos políticos. **Propietario del medio publicitario:** persona natural o jurídica, nacional o extranjera que se identificar también en el texto de esta Ordenanza como interesado, solicitante, sujeto pasivo, beneficiario, responsable o titular del permiso.

Mercado: Espacio público en el que asisten las fuerzas de la oferta y la demanda para realizar la transacción de bienes y servicios a un determinado precio.

Mezzanine: Un piso intermedio, sobre la planta baja y conectado físicamente con ella. Limitada su área a dos tercios de dicha planta.

Miduvi: Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda.

Mimetización: Proceso mediante el cual una estructura es asimilada al entorno existente, tratando de disminuir la diferencia entre sus características físicas y las de contexto urbanos, rural, y arquitectónico en el que se emplaza.

Mintel: Ministerio de las Telecomunicaciones y de la Sociedad de la información, es el órgano rector de las telecomunicación es y de la sociedad de la información, informática, tecnologías de la información y las comunicaciones y de la seguridad de la información.

Mitigación: Formulación e implementación de medidas estructurales y no estructurales a disminuir la vulnerabilidad, conducente a un objetivo final como es la reducción y transferencia del riesgo.

Módulo: Caseta metálica o de madera situada en el espacio público, que carezca de mecanismos que permitan su propia movilización y que se destine al expendio de productos y servicios. Los módulos tendrán el material, medidas, color y forma determinadas por el GAD Portoviejo.

Monumento: Creación arquitectónica en unidad o en conjunto, que tiene una connotación histórica, cultural o de gran significación para el colectivo social; así como una obra modesta que con el paso del tiempo llega a adquirir un significado cultural relevante.

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309

www.portoviejo.gob.ec

Morfología: Sintetiza el estudio o el tratado de las formas, se aplica también al conjunto de características formales.

Mtop: Ministerio de Transporte y Obras Públicas.

Muro de división: Muro que separa dos ambientes y no so porta otra carga que su propio peso.

Muro exterior: Cerramiento vertical de cualquier edificio, que no sea muro divisorio, aun cuando este contiguo al muro de otro edificio, también significa un muro colindante con cualquier espacio abierto interior de un edificio.

Muro medianero: Muro construido sobre terrenos pertenecientes a dos propietarios vecinos.

Nec: Norma Ecuatoriana de la Construcción.

Nivel de calle: Nivel oficialmente establecido o existente sobre el eje da la calle a la que tiene frente un lote.

Nomenclatura: Sistema de ordenamiento y clasificación de los nombres de las calles y espacios públicos.

Norma urbanística: Se refiere a aquellas que regulan el uso, la edificabilidad, las formas de ocupación del suelo y los derechos y obligaciones derivados del mismo y son de cumplimiento obligatorio para la actuación urbanística.

Nueva edificación: Obra nueva construida con sujeción a la presente norma, ya sea en nueva planta; o edificada como complementaria a otra existente, en calidad de ampliación o aumento.

Obras locativas: Son aquellas que se realizan en beneficio de algún predio.

Parque: Espacio público destinado a la recreación activa y pasiva de la población y que suele tener especies vegetales ordenadas por la mano del hombre de modo atractivo a la vista.

Pasaje peatonal: Vía destinada al uso exclusivo de peatones, que permite el ingreso eventual de vehículos en caso de emergencia.

Pasillo: Área de circulación horizontal.

Paso de servidumbre: Es un espacio longitudinal angosto y corto de circulación peatonal que conecta a un lugar con otro y que sirve de acceso a las propiedades

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309

www.portoviejo.gob.ec

linderantes; generalmente de uso privado aunque de carácter público y que no puede ser cerrado por ningún motivo.

Pdur.-Plan de Desarrollo Urbano y Rural.

Permiso de construcción: Es el documento otorgado por la autoridad municipal competente, para ejecutar una obra de construcción conforme normas.

Permiso de habitabilidad: Es la autorización que el I. Municipio concede para que una construcción entre en servicio.

Permiso de Inicio de Obra y Control de Edificaciones.- Es la autorización del GAD Municipal Portoviejo, concede para que una edificación inicie su proceso de construcción.

Piso o planta: Nivel de la edificación que se levanta a partir del suelo, incluida la que se halla a nivel más bajo (subsuelos).

Plano aprobado: Documento gráfico debidamente legalizado por la autoridad municipal competente.

Plaza: Es un espacio público urbano, amplio y descubierto, en el que se concentra gran cantidad de actividades sociales, comerciales y culturales.

Polos de desarrollo.-Son aquellas zonas geográficas en las que se localizan actividades que estimulen el desarrollo económico y social, ayudando de esta manera a la desconcentración y descentralización de la economía local, regional y nacional, ya que operan como núcleos o ejes de atracción en términos de inversión, ingreso, empleo, población, tecnología, etc.

Portal: Área cubierta en planta baja, de propiedad privada y de uso público, con superficie antideslizante, paralela a la línea de fábrica que se integra con la acera y permite el acceso peatonal. Está limitada por pilares de soporte. Sus especificaciones están determinadas en la ordenanza de reglamentación urbana de la ciudad.

Precaución: Principio por el cual se adoptan medidas oportunas de prevención en caso de duda sobre el riesgo de desastre sin esperar a contar con la certeza científica de la ocurrencia del mismo.

Preparación: Medidas y acciones implementadas para reducir la pérdida de vidas humanas u otros daños.
Su objetivo es organizar y facilitar los operativos para el aviso y salvamento de la población y sus bienes en caso de emergencias.
Ejemplos:
Planes de emergencia y contingencia
Mapas de Riesgos
Simulacros

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309

www.portoviejo.gob.ec

Prevención.-Conjunto de medidas y acciones implementadas con anticipación para evitar o impedir que se presenten y generen nuevos riesgos.
Ejemplos:
Ordenamiento territorial.
Leyes y ordenanzas de uso de suelo y construcción.
Cultura del respeto ambiental.

Proyecto urbanístico: Es la organización de un espacio público o privado para satisfacer las necesidades de una población. Área de terreno fraccionada que es ofrecida como lote con infraestructura básica, sin vivienda edificada.

Publicidad: Se entiende por publicidad a la proyectada a través de paletas, tótems, vallas, macrovallas, rótulos, pantallas, gigantografías, la que se divulga a través de medios viadeográficos o de proyección, rótulos con sistema de aireación, o por cualquier otro medio para la difusión de imágenes, sonidos y datos.

Puente: Es una estructura destinada a salvar obstáculos naturales como ríos, valles, lagos o brazos de mar; y obstáculos artificiales, como vías férreas o carreteras, con el fin de unir caminos de viajeros, animales y mercancías.

Puerta: Va no en la pared, cerca o verja, desde el suelo hasta la altura conveniente, para entrar y salir.

Puestos estacionarios: Son los espacios fijos asignados por el GAD Portoviejo para la ocupación del espacio público, en los que se podrá ubicar módulos para la exhibición de mercadería y servicios en general; vitrinas para exhibición de mercaderías; mesas y sillas; venta de periódicos, revistas, cigarrillos, caramelos y productos afines; ofrecer servicios manuales tales como betunadas de calzado, plastificación de credenciales y otros semejantes.

Reconstrucción: Es el proceso de restablecimiento a mediano y largo plazo, de las condiciones físicas, sociales y económicas, para alcanzar un nivel de desarrollo igual o superior al existente antes del desastre, evitando que se repitan las condiciones que condujeron al desastre o construir nuevos factores de riesgo.
Ejemplos:
Recuperación de medios de producción
Reconstrucción de puentes y vías
Reforzamiento de infraestructura básica

Reconstruir: Construir total o parcialmente un edificio con las características originales.

Redes de servicios comerciales: Conjunto de los elementos y partes existentes de todo tipo de red alámbrica instalados con la finalidad de suministrar servicios de

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309

www.portoviejo.gob.ec

comunicaciones, datos y otros, a cambio de una tarifa cobrada directamente a cada uno de sus usuarios.

Redes de telecomunicaciones: Sistemas y demás recursos que permiten la transmisión, emisión y recepción de voz, video, datos o cualquier tipo de señales, mediante medios físicos o inalámbricos, con independencia del contenido o información cruzada.

Redes privadas de telecomunicación: Las redes privadas son aquellas utilizadas por personas naturales o jurídicas en su exclusivo beneficio, con el propósito de conectar distintas instalaciones de su propiedad o bajo su control. Su operación requiere de un registro realizado ante la Agencia de Regulación y Control de las Telecomunicaciones y en caso de requerir de uso de frecuencias del espectro radioeléctrico, del título habilitante respectivo. Las redes privadas están destinadas a satisfacer las necesidades propias de su titular, lo que excluye la prestación de estos servicios a terceros. La conexión de redes privadas se sujetará a la normativa que se emita para tal fin. La Agencia de Regulación y Control de las Telecomunicaciones regulará el establecimiento y uso de las redes privadas de telecomunicaciones.

Redes públicas de telecomunicaciones: Toda red de la que dependa la prestación de un servicio público de telecomunicaciones o sea utilizada para soportar servicios a terceros será considerada una red pública y será accesible a los prestadores de servicios de telecomunicaciones que la requieran, en los términos y condiciones que se establecen en la Ley, su reglamento general de aplicación y normativa que emita la Agencia de Regulación y Control de las Telecomunicaciones.

Reestructuración de lotes: Es un nuevo trazado de parcelaciones defectuosas, que podrá imponerse obligatoriamente con alguno de estos fines:

a) Regularizar la configuración de los lotes; y,

b) Distribuir equitativamente entre los propietarios los beneficios y cargas de la ordenación urbana.

Reestructuración urbana: Intervención para lograr la articulación y vinculación de los elementos constitutivos que conforman un tramo urbano, debido a rupturas ocasionadas por intervenciones urbanas y modificaciones de la edificación de un segmento urbano.

Rehabilitación: Restablecer temporalmente y a corto plazo las condiciones normales de vida mediante la reparación de los servicios sociales básicos.
Ejemplos:
Restablecimiento temporal de agua potable, energía eléctrica y comunicaciones.
Limpieza de vías tras un derrumbe.

Remodelar: Son las modificaciones realizadas en las edificaciones existentes que incluyan los siguientes trabajos:

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309

www.portoviejo.gob.ec

a) Aumento de las dimensiones o cualquier otro cambio en las cubiertas,
b) Modificación del conjunto de puertas y ventanas exteriores
c) Modificación del sistema sanitario o de drenajes, y
d) Cambio de uso en una edificación o parte de ella.

Para la presente definición no se considera, remodelación la apertura de una ventana o puerta de comunicación interior, el trazado de jardines, enlucidos, pintura, revestimientos o reparación de cubiertas.

Reparaciones: Elementos estructurales trabajan aún en rango lineal, mantienen resistencia y rigidez original, se esperan daños en elementos no estructurales.

Resiliencia: Capacidad de un sistema, comunidad o sociedad potencialmente expuestas a amenazas a adaptarse, resistiendo o cambiando con el fin de alcanzar y mantener un nivel aceptable en su funcionamiento y estructura. Se determina por el grado en el cual el sistema social es capaz de auto-organizarse para incrementar su capacidad de aprendizaje sobre desastres pesados con el fin de lograr una adecuada protección y mejorar las medidas de reducción de riesgos de desastres.

Respuesta: Comprende las acciones de atención llevadas a cabo durante una emergencia y que tienen por objeto salvar vidas, reducir el sufrimiento humano y disminuir las pérdidas de bienes y servicios.
Ejemplos:
Búsqueda y rescate
Evacuación
Alojamiento temporal

Restitución: Volver a ubicar en un sitio o composición original, elementos o partes del bien patrimonial desubicados o destruidos por deterioro irreversible.

Retiro: Es la distancia comprendida entre los linderos y las fachadas; esta se tomara horizontalmente y perpendicular al lindero.

Riesgo: Es la probabilidad de ocurrencia de un peligro latente que provoca pérdida de vidas humanas, pérdidas económicas, sociales o ambientales en un sitio particular durante un tiempo de exposición determinado.
Ejemplos:
Probabilidad de pérdidas humanas y materiales por el colapso de estructuras por causa de un sismo.

Sanción: Es la condena, castigo o recargo que se hace a una persona, ya sea natural o jurídica que resultare responsable de alguna infracción administrativa o por el incumplimiento de las obligaciones impuestas por la normativa correspondiente que conlleven el deber de prevenir la infracción administrativa.

Nota:
Definición agregada por el Art. 3 de la Ordenanza Reformatoria a la Ordenanza de Reglamentación del Área Urbana de la ciudad de Portoviejo (aprobada en segundo debate el 26/02/2015).

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309
www.portoviejo.gob.ec

SBU: Salario Básico Unificado Vigente.

Nota:
Definición agregada por el Art. 3 de la Ordenanza Reformatoria a la Ordenanza de Reglamentación del Área Urbana de la Ciudad de Portoviejo (aprobada en segundo debate el 26/02/2015).

Señales de tránsito: Señalética horizontal o vertical colocada a un costado de la vía o sobre el piso con información útil para los conductores, peatones y ciclistas.

Señalización: Sistema de señales indicativas de información, prevención, restricción y servicios.

Sistemas públicos de soporte. - Son las infraestructuras para la dotación de servicios básicos y los equipamientos sociales y de servicio requeridos para el buen funcionamiento de los asentamientos humanos. Estos son al menos: las redes viales y de transporte en todas sus modalidades, las redes e instalaciones de comunicación, energía, agua, alcantarillado y manejo de desechos sólidos, el espacio público, áreas verdes, así como los equipamientos sociales y de servicios. Su capacidad de utilización máxima es condicionante para la determinación del aprovechamiento del suelo.

Soportal: Estructura con cubierta soportada por columnas y arcadas a lo largo de una fachada. **Vías de alto impacto:** Son las arterias principales de la ciudad, por las que existe un alto tráfico o congestión vehicular. Las vías de alto impacto serán determinadas por la Dirección de Gestión y Control Territorial o quien haga sus veces.

Subsuelo: Parte de la edificación ubicada total o parcial mente debajo del nivel natural del terreno. No contendrá locales habitables.

Superficie de un local: El área medida entre las caras internas de las paredes terminadas de la planta de un local.

Telecomunicaciones: Toda transmisión, emisión o recepción de signos, señales, textos, video, imágenes, sonidos o informaciones de cualquier naturaleza, por sistemas alámbricos, ópticos o inalámbricos, inventados o por inventarse. La presente definición no tiene carácter taxativo, en consecuencia, quedarán incluidos en la misma, cualquier medio, modalidad o tipo de transmisión derivada de la innovación tecnológica.

Terremoto: El evento telúrico ocurrido el día 16 de abril de 2016 a las 18h58, con epicentro en Pedernales y que sacudió a Portoviejo entre otros cantones.

Tipología arquitectónica: Clasificación organizativa, morfológica y constructiva de las edificaciones, definida por características y elementos arquitectónicos llamados tipológicos (propios de cada tipo arquitectónico).

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309

www.portoviejo.gob.ec

Trabajo autónomo: Se entenderá como trabajo autónomo a toda actividad comercial que consista en la compra o venta de cualquier clase de productos o artículos o en la prestación de servicios de cualquier naturaleza que se desarrolle en el espacio público.

Trabajos varios: Obras que comprenden la conservación de una edificación, tanto por mantenimiento como por adecuación. Se incluyen también trabajos previos al inicio de una edificación.

Tramo: Segmento de vía, calle, pasaje o perímetro de un espacio público abierto; comprende las fachadas corridas de las edificaciones de lado y lado.

Unidad de vivienda: Ambiente o ambientes diseñados para habitación de una persona o familia, en la que se provean además facilidades para instalaciones de equipos de cocina y baño.

Urbanización. - Es el conjunto de obras de dotación de infraestructuras, equipamientos y espacio público.

Para la comprensión de la presente norma la palabra Urbanización(es) será utilizada de manera general para señalar tanto proyectos urbanísticos (lotes con servicios) como conjuntos habitacionales

Urbanizador: Llámese al propietario del terreno, promotor o inversionista del proyecto, sea éste(os) persona natural o jurídica.

Uso del suelo: Es el tipo de utilización asignado de manera total o parcial a un terreno o edificación.

Uso del suelo compatible: Es aquel cuya implantación puede coexistir con el uso de suelo principal sin perder este ninguna de las características que son propias dentro de su sector.

Uso del suelo condicionado: Es aquel cuya aprobación está supeditada a estudios especiales.

Uso del suelo principal: Es aquel señalado por la zonificación como predominante con carácter de obligatorio.

Uso del suelo prohibido: Es aquel que se contrapone al uso principal asignado, por lo cual se prohíbe su implantación.

UTL: Unidad de Legalización de Tierras.

UTMGR: Unidad Técnica Municipal de Gestión de Riesgos.

Nota:
Definición agregada según art. 3 de la Segunda Ordenanza Reformatoria a la Ordenanza del Sistema de Gestión de Riesgos en el Cantón Portoviejo (2015-12-03).

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309

www.portoviejo.gob.ec

Ventana: Vano hacia el exterior que suministra iluminación y ventilación a un ambiente interior.

Vestíbulo: Espacio que se ubica en la entrada de un edificio; que comunica o da acceso a otros espacios interiores.

Vía local de retorno: Es la vía interna que no tiene salidas conocidas, también llamada calle sin salida.

Vía pública: Es la ruta o camino de uso público destinado al tránsito vehicular y peatonal. La vía pública es parte del espacio

Voladizo: Es la parte de los pisos superiores de un edificio que sobresale de la línea de construcción.

Vulnerabilidad: Factor interno de un sujeto, objeto o sistema expuesto a una amenaza que incrementa su probabilidad de sufrir daños.
Ejemplos:

- Viviendas construidas sin normas sismo resistentes.
- Bajo nivel de percepción del riesgo.
- Desorganización comunitaria e institucional.
- Incluir en las definiciones al final.

Zaguán: Elemento funcional y espacial de vinculación cubierta entre diversos ambientes arquitectónicos.

Zonas afectadas: Sectores específicos del cantón Portoviejo fuera de la Zona Cero, que también se vieron afectados a raíz del Terremoto.

Zona cero: La zona de mayor alcance o máxima devastación dentro del cantón Portoviejo.

Zonas de riesgo: Las zonas determinadas en el artículo innumerado a continuación del artículo 5 de la Ordenanza del Sistema de Gestión de Riesgos en el Cantón Portoviejo.

Zona peatonal: Parte de la vía pública, elevada o delimitada de otra forma, reservada a la circulación de peatones. Se incluye en esta definición la acera, el andén y el paseo.

Zonificación: División de un área territorial en sub-áreas o zonas caracterizadas por una función o actividad determinada, sobre la que se establece una norma urbana que determina la forma de ocupación de los espacios públicos y privados.

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309

www.portoviejo.gob.ec

DISPOSICIONES PERMANENTES

REGLAMENTACIÓN DEL ÁREA URBANA Y RURAL DEL CANTÓN PORTOVIEJO:

PRIMERA.- El contenido del Título V de esta Ordenanza será revisado y actualizado obligatoriamente cada vez que sea actualizado el Plan de Ordenamiento Territorial.

SEGUNDA.- En todos los artículos del Capítulo III del Título V de la Reglamentación del Área Urbana y Rural del Cantón Portoviejo de la Ordenanza que Regula el Desarrollo y el Ordenamiento Territorial del Cantón Portoviejo, la palabra "Zonificación" por la siguiente:

"Normas Urbanísticas"

TERCERA.- En todos los artículos de la Ordenanza que Regula el Desarrollo y el Ordenamiento Territorial del Cantón Portoviejo, donde se encuentre las siglas EPMAPAP por lo siguiente:

"PORTOAGUAS EP" Empresa Pública Municipal de Agua Potable y Saneamiento de Portoviejo

PLAN PARCIAL DE USO MIXTO DE SUELO Y EDIFICABILIDAD EN TERRENOS PARA EL PROYECTO DE DESARROLLO URBANO DE INTERÉS SOCIAL CIUDADELA "VALLE DEL SOL"

CUARTA. – El cuidado y mantenimiento, tanto de las áreas comunitarias de los interiores de manzanas o unidades urbanas, como del viario interior de las mismas, estará a cargo de la comunidad de vecinos de cada manzana o unidad urbana.

QUINTA.- Una vez que el Alcalde del cantón Portoviejo haya realizado el anuncio del proyecto "Valle del Sol", dentro de las 72 horas siguientes, el mismo será publicado en un diario de amplia circulación del cantón Portoviejo.

SEXTA.- En el término 90 días, PORTOVIVIENDA EP deberá expedir el Reglamento que contenga las Reglas Técnicas para la correcta aplicación de la presente Ordenanza.

Nota Disposiciones agregadas según Disposición General de la Ordenanza Reformatoria al Título II de la Ordenanza que Regula el Desarrollo y el Ordenamiento Territorial del cantón Portoviejo. (Plan Parcial de Uso Mixto de Suelo y Edificabilidad en Terrenos para el Proyecto de Desarrollo Urbano de Interés Social Ciudadela "VALLE DEL SOL" (2017-12-04)

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309
www.portoviejo.gob.ec

POLOS DE DESARROLLO:

SÉPTIMA.-Es obligación de todos los (las) servidores (as) municipales, a partir de la aprobación de esta Ordenanza, cumplir y hacer cumplir las disposiciones establecidas en el Título VI de la misma y hacer uso correcto de los cuadros de compatibilidad que se adjuntan a esta norma, como sustento técnico aplicable en las áreas de no afectación y verificación en las capas geo referenciadas de la zonificación de cada uno de los Polos de Desarrollo.

OCTAVA.-Se implementará equipamientos y mobiliarios que sean compatibles a las actividades a desarrollarse en cada uno de los Polos de Desarrollo. Y dentro del amueblamiento urbano se tomará en cuenta nomenclatura urbana, mobiliario de seguridad, de recreación y descanso, de salud e higiene, comunicación, organización, ambientación, servicios, además de la señalética horizontal y vertical.

NOVENA.-En el Clúster de Salud, las antenas radioeléctricas serán instaladas a una distancia no menor de 500 m del Hospital de Especialidades.

DÉCIMA.-Para la aplicación de lo prescrito en el Título VI de esta Ordenanza, se mantienen las líneas de fábrica determinadas en la normativa municipal vigente.

DÉCIMA PRIMERA.-Para comodidad de los ciudadanos, las consultas de afectación a sus propiedades podrán realizarse en las oficinas de atención al usuario o en la página web del GAD Portoviejo www.portoviejo.gob.ec.

DÉCIMA SEGUNDA.- Lo que no esté contemplado en el Título VI se sujetará a lo establecido en el Título V de esta Ordenanza referente a la Reglamentación del Área Urbana y Rural del Cantón Portoviejo, y demás normativa municipal vigente.

OCUPACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO:

DÉCIMA TERCERA.- La Policía Nacional, la Comisión de Tránsito de Manabí, la Dirección de Salud, la Intendencia de Policía, la Dirección de Comisarías y Policía Municipal y EPM-PORTOVIAL colaborarán con el GAD Portoviejo en el control y cumplimiento del Título VII de esta Ordenanza.

DÉCIMA CUARTA.- La Dirección Financiera Municipal emitirá información estadística sobre los ingresos que obtenga el GAD Portoviejo por el cobro de tarifas por ocupación del espacio público, por el pago de multas y demás información fundamentada en el cumplimiento del Título VII de esta Ordenanza. Dicha información será difundida mediante boletines de prensa, a través de la gaceta municipal y en la página web de la institución.

DÉCIMA QUINTA.- El Director de Higiene y Aseo Municipal publicará trimestralmente los horarios y rutas de recolección de basura, en especial cuando dichos

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309
www.portoviejo.gob.ec

horarios y rutas sean cambiados, o cuando por algún motivo de fuerza mayor, se alteren los mismos.

DÉCIMA SEXTA.- El GAD Portoviejo está obligado a emprender permanentemente, como una política transversal para el logro de los objetivos trazados en esta Ordenanza, campañas de concienciación sobre las obligaciones y prohibiciones de los ciudadanos sobre el uso del espacio público, el ordenamiento de la ciudad, el ornato y los beneficios que como cantón podemos alcanzar con portovejenses educados y comprometidos en estos temas.
Estas campañas se desarrollarán prioritariamente en escuelas y colegios, sin perjuicio de hacerlo en otros sectores de la ciudadanía.

El GAD Portoviejo podrá crear incentivos tributarios o de otra índole, como concursos barriales, para estimular a los portovejenses y crear conciencia ciudadana.

DÉCIMA SÉPTIMA.- Es obligación de todos los funcionarios, autoridades sancionadoras respectivas y directores municipales, cumplir y hacer cumplir el Título VII de esta Ordenanza, de acuerdo con los deberes y atribuciones que el mismo les otorga. En caso de transgredir sus disposiciones, será causal suficiente para el inicio del proceso sancionador interno pertinente en contra del o los responsables de la acción u omisión.

DÉCIMA OCTAVA.- En todos los casos considerados como infracciones al Título VII de la presente Ordenanza, la autoridad sancionadora municipal estará obligada a actuar bajo las reglas del debido proceso, tal como lo manda la Norma Suprema, el COOTAD y leyes conexas.

Los ciudadanos que se consideren perjudicados podrán acceder a los medios administrativos y judiciales para hacer prevalecer sus derechos constitucionales.

DÉCIMA NOVENA.- La Dirección de Gestión y Control Territorial y la Dirección de Información, Avalúos y Catastros, o quienes hagan sus veces, mantendrán un registro con la codificación de los puestos estacionarios autorizados y de los demás permisos para ocupación del espacio público que se hubieren otorgado, respetando la planificación aprobada para el efecto. Cuidarán además que éstos no se incrementen por tipo de actividad y por densidad. Cada seis meses estas dependencias realizarán un censo de estas actividades y cuidarán estrictamente el cumplimiento de la presente Ordenanza.

VIGÉSIMA.- Todo ciudadano que insulte, amenace o agreda físicamente a un funcionario municipal en el cumplimiento de sus funciones, previo informe correspondiente y versión de testigos, será sancionado con una multa del 10% de un SBU a 5 SBU, de acuerdo al grado de inobservancia y la gravedad de la infracción, sin perjuicio de seguir las acciones penales correspondientes, dependiendo de la gravedad de la falta, que deberá estar tipificada en el reglamento para el efecto. Previo a la

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309
www.portoviejo.gob.ec

sanción contra los ciudadanos, se observará el debido proceso garantizándose el derecho a la defensa de los presuntos infractores.
Si el insulto, la amenaza o la agresión física procedieran de un servidor o funcionario municipal hacia los ciudadanos, éstos tendrán derecho a presentar la respectiva denuncia ante la máxima autoridad municipal, para la correspondiente sanción administrativa, de ser pertinente, sin perjuicio de las acciones penales a las que hubiera lugar, dependiendo de la gravedad de la falta.

VIGÉSIMA PRIMERA.- Las sanciones que señala esta Ordenanza en cuanto al inadecuado manejo de la basura o desechos desde los domicilios o negocios, previo a su recolección, serán impuestas una vez que el GAD Portoviejo, implemente el o los programas y proyectos destinados para el efecto.

VIGÉSIMA SEGUNDA.- La administración municipal en cualquier momento realizará los controles necesarios para que las rampas existentes en las edificaciones antes de la promulgación de esta ordenanza, cumplan con los nuevos parámetros técnicos, otorgándoles un plazo prudencial para estas adecuaciones, de existir incumplimiento se aplicará el régimen sancionatorio contemplado en esta ordenanza.

VIGÉSIMA TERCERA.- En caso de cambio de propietario de la concesionaria, compañía privada u otras, no se eximirá del respectivo pago de tasa e impuestos que tengan deuda pendiente por el traspaso a nuevos inversionistas o cambio de razón social.

VIGÉSIMA CUARTA.- En caso de incumplimiento del pago correspondiente a la tasa por concepto del permiso de instalación o construcción de infraestructura de telecomunicaciones, audio y video por suscripción y otros valores conforme lo establecido en la presente ordenanza, se aplicará la correspondiente acción coactiva contra el o los deudores.

VIGÉSIMA QUINTA.- El pago establecido por concepto de la tasa del permiso de instalación o construcción de infraestructura de telecomunicaciones, audio y video por suscripción, se realizará a partir de su publicación en el registro oficial. Las tasas que se deban cancelar de forma anual, se pagarán dentro del plazo improrrogable comprendido en los primeros quince días de cada año.

VIGÉSIMA SEXTA.- En todo lo que no se encuentre contemplado en esta Ordenanza, se estará a lo dispuesto en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; Ley Orgánica de Telecomunicaciones, normativa técnica emitida por MINTEL y demás normativas conexas que sean aplicables.

VIGÉSIMA SÉPTIMA.- Para la ejecución de los proyectos de ordenamiento en el espacio público y suelo del cantón Portoviejo se aplicará de manera obligatoria la NORMA TÉCNICA PARA EL DESPLIEGUE Y TENDIDO DE REDES FÍSICAS AÉREAS DE SERVICIOS DE TELECOMUNICACIONES, SERVICIOS DE AUDIO

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309
www.portoviejo.gob.ec

Y VIDEO POR SUSCRIPCIÓN (MODALIDAD CABLE FÍSICO) Y REDES PRIVADAS expedida mediante Resolución N° ARCOTEL -2015-0568 publicada en el Registro Oficial N° 615 de fecha 26 de octubre del 2015, o la que se expida posteriormente.

DEL USO DE LOS ESPACIOS PÚBLICOS DEL CANTÓN PORTOVIEJO EN CUANTO A LA COMPRA, VENTA, ENTREGA GRATUITA Y CONSUMO DE BEBIDAS ALCOHOLICAS

VIGÉSIMA OCTAVA.- Queda prohibida la distribución y venta de bebidas alcohólicas al por mayor en los locales y establecimientos que no hayan sido autorizados legalmente para ejercer dichas actividades y en caso de incumplimiento de esta disposición por parte de personas naturales o jurídicas, se es sancionará conforme a lo previsto en el artículo referente a la "sanción para la distribución de bebidas alcohólicas en el espacio público" de esta ordenanza.}

DE LA ACCESIBILIDAD UNIVERSAL EN EL CANTÓN PORTOVIEJO

VIGÉSIMA NOVENA.-El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Portoviejo será el encargado de promover la supresión de barreras urbanas, arquitectónicas, en el transporte y comunicación, estableciendo los mecanismos y alternativas técnicas en colaboración con los departamentos correspondientes y con el objeto de mejorar la accesibilidad de las personas con discapacidad y movilidad reducida.

TRIGÉSIMA.- Frente a la existencia de una o más disposiciones contradictorias entre sí, prevalecerán aquellas que privilegia el interés social o colectivo sobre el individual o privado, siempre y cuando con ello no se quebrante un derecho subjetivo.

TRIGÉSIMA PRIMERA- Para garantizar el cumplimiento de esta ordenanza, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Portoviejo a través de la Dirección de Control Territorial, realizará controles periódicos para verificar la aplicación de la presente ordenanza.

TRIGÉSIMA SEGUNDA. - El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Portoviejo dentro de la aprobación del presupuesto de cada año incluirá una partida presupuestaria específica para el financiamiento de las adaptaciones para la eliminación progresiva de barreras arquitectónicas y urbanísticas en los bienes municipales de uso público.

Nota: Disposiciones agregadas según la *Ordenanza que Reforma la Ordenanza que Regula el Componente Territorial e Incorpora en su Título III el capítulo in numerado denominado "DE LA ACCESIBILIDAD UNIVERSAL EN EL CANTÓN PORTOVIEJO (2017-12-18)*

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309
www.portoviejo.gob.ec

ORDENANZA QUE REGULA LA INSTALACIÓN DE MEDIOS PUBLICITARIOS Y PROPAGANDA ELECTORAL EN EL ESPACIO PUBLICO Y PRIVADO DEL CANTÓN PORTOVIEJO

TRIGÉSIMA TERCERA.- El GAD Portoviejo a través del ejecutivo, podrá suscribir convenios con personas naturales o jurídicas para la ocupación de espacios públicos y áreas verdes con medios publicitarios, siempre que tales espacios sean cuidados y mantenidos de acuerdo a los lineamientos establecidos por la Municipalidad y a costa de los beneficiarios del convenio, de conformidad con lo señalado en la presente Ordenanza. Estos convenios también podrán prever la exhibición de publicidad del GAD Portoviejo en los medios publicitarios indicados.

TRIGÉSIMA CUARTA.- El área municipal encargada realizará y actualizará de ser técnicamente necesario, la zonificación para la instalación de medios publicitarios y propaganda electoral en el Cantón.

TRIGÉSIMA QUINTA.- Para los casos en que la implantación (público o privado) y el uso de espacio público de un medio publicitario, se establezcan para periodos determinados a fracciones de un año calendario, se aplicara la proporcionalidad del pago correspondiente a ese tiempo.

NOTA: Se deroga la Ordenanza para la instalación de Rótulos publicitarios en el Cantón Portoviejo, aprobada por el Concejo Municipal de Portoviejo los días 5 de enero y 4 de septiembre de 2006; la codificación de la ordenanza para la instalación de Rótulos Publicitarios en el Cantón Portoviejo, aprobada por el Concejo Municipal de Portoviejo los días 30 de junio y 28 de julio de 2009; la ordenanza de utilización de espacios para la propaganda electoral, discutida por la Corporación Municipal en dos sesiones distintas celebradas los días 24 de Octubre y 11 de Noviembre de 1997, habiendo sido aprobada definitivamente en la Última de las sesiones nombradas, y otras que contravengan lo preceptuado en la presente Ordenanza.(2016-12-06)

REGENERACIÓN URBANA:

TRIGÉSIMA SEXTA.-Las infracciones y sanciones que regirán para la vigencia y aplicación de la presente ordenanza son las establecidas en el ORDENANZA QUE REGULA EL DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CÓDIGO MUNICIPAL DEL CANTÓN PORTOVIEJO contenida en el Libro II del Código Municipal.

Nota: Disposición agregada según Disposición General Primera de la Ordenanza Sustitutiva al título X de la ordenanza que Regula el Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Código Municipal del cantón Portoviejo: "Regeneración Urbana" (2017-12-04)

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309
www.portoviejo.gob.ec

DE LA ENAJENACIÓN DE EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE ÁREAS DE TERRENO EN EL CANTÓN PORTOVIEJO, CUYAS ESCRITURAS DIFIEREN CON LA REALIDAD FÍSICA DE CAMPO:

TRIGÉSIMA SÉPTIMA.- En todo lo que no estuviera contemplado en el Título XII de esta Ordenanza, se atenderá lo dispuesto en el Título XIII de esta norma referente al Plan Social Masivo de Legalización de Terrenos en el Cantón Portoviejo.

PLAN SOCIAL MASIVO DE LEGALIZACIÓN DE TERRENOS EN EL CANTÓN PORTOVIEJO:

TRIGESIMA OCTAVA.- Los bienes inmuebles adjudicados de acuerdo con el Título XIII de esta Ordenanza, gozarán de la exención de los impuestos en los casos que disponga el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, y otras leyes relacionadas.

TRIGÉSIMA NOVENA.- No podrán adquirir el dominio o beneficiarse de los efectos del Título XIII de esta Ordenanza ningún miembro del Concejo Municipal, ni persona que ejerza autoridad en el mismo, por sí ni por interpuesta persona.

CUADRAGÉSIMA.-Queda facultado (a) el (la) Alcalde (sa) a suscribir convenios con el MIDUVI para la utilización del Bono de Legalización, y con los Notarios y Registrador de la Propiedad para buscar un cobro justo y acorde a la capacidad de pago de los beneficiarios en la protocolización e inscripción de las escrituras de compraventa a través del Título XIII de la presente Ordenanza.

CUADRAGÉSIMA PRIMERA.- Ingreso al catastro.- Una vez regularizado el asentamiento se procederá a ingresar en el sistema catastral el bien inmueble, de conformidad a parámetros de valoración de la propiedad que constan en la ordenanza respectiva, para efectos del pago del impuesto predial.

CUADRAGÉSIMA SEGUNDA.-Las disposiciones de la presente ordenanza se regirán bajos los principios de progresividad y no regresividad, de manera que en lo posterior se impida la disminución o anulación injustificada del ejercicio de los derechos en ésta desarrollados.

CUADRAGÉSIMA TERCERA.- Para la regularización de los sectores denominados “Colinas de los Ceibos” y “Cooperativa Rafael Correa”, deberán ser calificados como asentamiento humano de hecho y consolidados, de acuerdo a su capacidad de integración urbana y demás parámetros que se establecerán en la Ordenanza de Regularización de Asentamientos Humanos de Hecho y Consolidados. Para ello se deberá levantar la siguiente información:

1. Informe de calificación inicial para iniciar el trámite. Se establecerán el número de lotes existentes, los años de ocupación de cada lote, el estado de consolidación de

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309
www.portoviejo.gob.ec

asentamiento (números de lotes ocupados por viviendas respecto al número de lotes desocupados), riesgos evidentes; así como a levantar información de campo que se considere pertinente. De ser necesario se contará con la colaboración obligatoria de los interesados.

2. Informes socio-organizativo: Considerará los componentes sociales y organizativos, personería jurídica de la organización, listado de socios y todos aquellos requisitos para evaluar su representatividad. El informe incluirá además información de la población y las condiciones socio-económicas.

3.Informe legal: Se procederá a verificar la propiedad y titularidad del predio de madre, así como la escritura del predio madre a lotizar, el número de escrituras existentes al momento de la calificación y su validez, el número de compraventas realizadas hasta el momento y su validez.

4. Técnico: Considerará la situación urbanística del lugar y su entorno, incluyendo consideraciones ambientales, de riego, zonificación, como factibilidad, accesibilidad, levantamiento plani-altimétricos, y los que fueren necesarios para evaluar la posibilidad de integración urbana del asentamiento.

Si los informes presentan observaciones que establezcan que el asentamiento incumple con los requisitos legales o técnicos necesarios para su regularización, el área que asuma la competencia notificará motivadamente a los solicitantes con el archivo del expediente.

Nota: Disposiciones generales innumeradas incorporadas según el artículo 25 de la Ordenanza que Regula el Plan Social masivo de Legalización de Terrenos en el cantón Portoviejo (2017-06-27)

CUADRAGÉSIMA CUARTA.- Legalización de terrenos que fueron donados o vendidos por parte de la Municipalidad y no perfeccionados. – El GAD Municipal de Portoviejo, legalizara terrenos emanados de actos administrativos de los órganos competentes en los que se autoricen actos judiciales o venta de inmuebles, donaciones, permutas, divisiones, restructuraciones de lotes y comodatos a aquellas personas naturales o jurídica que no se hubieran formalizado o se ejecutado por cualquier causa en el plazo de tres años, he incluso si en la actualidad tuvieren a su haber algún otro bien inmueble.

Nota: Texto sustituido según el artículo 2 de la ORDENANZA REFORMATORIA AL CAPITULO VII DEL TITULO XII DE LA ORDENANZA QUE REGULA EL DESARROLLO Y EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTON PORTOVIEJO (Ordenanza que Regula el Plan Social masivo de Legalización de Terrenos en el cantón Portoviejo)(2018-04-27)

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309
www.portoviejo.gob.ec

ZONAS DE PROTECCIÓN, NO AFECTACIÓN O RESTRICCIÓN DEL USO DEL SUELO EN EL CORREDOR DEL RÍO PORTOVIEJO

CUADRAGÉSIMA QUINTA.- Es obligación de todos los (las) servidores (as) municipales, a partir de la aprobación de esta Ordenanza, cumplir y hacer cumplir las disposiciones establecidas en la misma y hacer uso correcto de los cuadros de compatibilidad que se adjuntan a esta norma, como sustento técnico aplicable para la verificación en las zonas de protección, no afectación o restricción del uso de suelo en el CORREDOR DEL RÍO PORTOVIEJO.

CUADRAGÉSIMA SEXTA.- Se implementaráparadas de buses y taxis, y se establecerán mobiliarios que estén acorde con el medio ecológico; además, en los lugares que son susceptibles a inundaciones se debe trabajar con materiales que sean de fácil recuperación o reinstalación y no amerite un gasto considerable a la Institución. También debe considerarse mobiliarios para el fácil acceso de personas con discapacidad, con su adecuada señalética.

CUADRAGÉSIMA SÉPTIMA.- Para la aplicación de lo prescrito en esta Ordenanza, se mantienen las líneas de fábrica determinadas en la normativa municipal vigente.

CUADRAGÉSIMA OCTAVA.- El GAD Portoviejo, de considerarlo necesario, elaborará un estudio sobre el avalúo de las áreas donde se construirá el PARQUE LINEAL DEL RÍO, determinando los valores para su venta o arriendo.

CUADRAGÉSIMA NOVENA.- Para comodidad de los ciudadanos, las consultas de afectación a sus propiedades podrán realizarse en las oficinas de atención al usuario o en la página web del GAD Portoviejo www.portoviejo.gob.ec.

QUINTAGÉSIMA.- Lo que no esté contemplado en esta Ordenanza se sujetará a lo establecido en la Ordenanza de Reglamentación del Área Urbana y Rural del Cantón Portoviejo y demás normativa municipal vigente.

QUINTAGÉSIMA PRIMERA.- Se prohíbe la legalización de terrenos, el otorgamiento de permisos de construcción y todo trámite municipal que se solicite sobre los predios comprendidos desde los sectores del Paso Lateral Autopista Manabí Guillem hasta el sector Barranco Pelado, a una distancia de 50 metros a cada margen del río Portoviejo, y zonas inundables en concordancia con lo establecido en el artículo 19 literal c) la Ordenanza del Sistema de Gestión de Riesgos del cantón Portoviejo.

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309
www.portoviejo.gob.ec

RECONSTRUCCIÓN DE PORTOVIEJO: MEDIDAS EMERGENTES

QUINTAGÉSIMA SEGUNDA.- Se aprueba el nuevo plano de valor de la tierra en el cantón Portoviejo, producto de los cambios ocurridos como consecuencia del Terremoto.

QUINTAGÉSIMA TERCERA.- La presente Ordenanza es considerada normativa de emergencia y de carácter transitorio hasta que los estudios correspondientes determinen los nuevos usos de suelo.

QUINTAGÉSIMA CUARTA.- Los parámetros técnicos considerados en esta Ordenanza, han sido establecidos sin que se contrapongan a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, sin perjuicio de la normativa técnica que debe aprobar el ente rector, conforme lo establece la disposición transitoria décima de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo.

QUINTAGÉSIMA QUINTA.- Las tablas de sanciones a las que se refiere esta Ordenanza serán elaboradas y revisadas periódicamente de ser necesario, por el área municipal respectiva, las mismas que serán aprobadas por el (la) Alcalde (sa) para su aplicación.

QUINTAGÉSIMA SEXTA.- En lo que no estuviere contemplado en esta Ordenanza, se atenderá lo dispuesto en el COOTAD y demás leyes y ordenanzas relacionadas con la materia.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

ORDENANZA QUE INCORPORA A LA NORMATIVA MUNICIPAL LA ACTUALIZACIÓN DE LOS PLANES DE DESARROLLO Y DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN PORTOVIEJO

PRIMERA.- Hasta que las instancias nacionales provean la cartografía geofísica del territorio nacional para catastros y la planificación territorial conforme la disposición transitoria décimo séptima de la constitución, el GAD Portoviejo podrá adecuar los contenidos y propuestas de los Planes de Desarrollo y de Ordenamiento Territorial con instrumentos complementarios para regular y normar el correspondiente uso del suelo en el cantón, en lo urbano y rural.

SEGUNDA.- El Concejo Municipal deberá aprobar en un plazo prudencial, la Ordenanza de Reglamentación de los Asentamientos Poblados del Área Urbana y Rural del Cantón Portoviejo, para la apropiada ejecución de los Planes de Desarrollo y de Ordenamiento Territorial, y se adecuaron las propuestas normativas contenidas en los planes que se aprueban en la presente ordenanza. Para la delimitación urbana del Cantón Portoviejo, considérese vigente el plano contenido en el anexo.

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309
www.portoviejo.gob.ec

TERCERA.- La presente ordenanza deberá ser adecuada en el primer afro del siguiente periodo de mandato de las próximas autoridades del GAD Portoviejo, conforme lo establece la disposición transitoria quinta de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (Ley s/n, R.O. 790-5, s-Vll-2016).
Sin embargo, en el caso de realizar alguna intervención que según la normativa vigente requiera de un plan parcial, se aprobaran previos a iniciar dicha intervención.

Ref. Ordenanza que incorpora a la normativa municipal la actualización de los planes de desarrollo y de ordenamiento territorial del Cantón Portoviejo (2016-12-16)

PLAN DE MOVILIDAD SUSTENTABLE:

CUARTA.- Prohíbase todo tipo de edificación en los predios aledaños al proyecto de construcción del centro de investigación, difusión y de exposición arqueológica "Cerro de Hojas – Jaboncillo" que se ejecuta en la parroquia Picoazá, en el sector de Las Amazonas, hasta que se determine el área integral del proyecto que va a ser utilizado para fines públicos.

NOMENCLATURA, NUMERACIÓN DE CALLES, DISEÑO DE PLACAS Y DIVISIÓN DE LA CIUDAD DE PORTOVIEJO:

QUINTA.- La nominación de calles, avenidas y peatonales así como la numeración domiciliaria de las parroquias urbanas Colón y Picoazá, serán motivo de una ordenanza especial, igual la correspondiente a urbanizaciones satélites que se desarrollen posteriormente.

SEXTA.- La nominación de calles, avenidas y peatonales, así como la numeración domiciliaria de la parroquia urbana San Pablo, será motivo de una ordenanza especial, igual las correspondientes a urbanizaciones satélites que se desarrollen posteriormente.

Nota:
La disposición transitoria fue agregada por el artículo 4 de la Ordenanza Administrativa que Determina la Nomenclatura de Numeración de Calles y Diseño de Placas y División de la Ciudad de Portoviejo (08/08/1986).

REGLAMENTACIÓN DEL ÁREA URBANA Y RURAL DEL CANTÓN PORTOVIEJO:

SÉPTIMA.- Todos los permisos de construcción otorgados antes de la publicación de esta Ordenanza, donde no se haya ejecutado la obra autorizada, deberán actualizarse.

OCTAVA.- El GAD Portoviejo extenderá a través de los contratistas ejecutores de las obras en su respectivo caso, un permiso de construcción y/o un certificado de habitabilidad masivos para grupos de viviendas dirigidos a las personas naturales que en su calidad de propietarias o posesionarias del terreno donde se construirá la vivienda,

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309
www.portoviejo.gob.ec

sean beneficiarias de los bonos de vivienda emergente por el terremoto del 16 de abril del 2016 entregados por el MIDUVI.

Los contratistas entregarán para tal efecto el certificado de calificación y aprobación de los proyectos de viviendas, conferido por el MIDUVI al contratista, certificados de calificación al bono de emergencia conferido por el MIDUVI a los beneficiarios y copia de cualquier otra documentación presentada en dicha institución por el beneficiario para acceder a este bono.

En el caso de que los beneficiarios del bono sean propietarios de los predios donde se construirán las viviendas, el contratista entregará, además, el grupo de certificados de solvencia del Registro de la Propiedad de cada uno de los beneficiarios.

En el caso de que los beneficiarios del bono sean posesionarios de los predios donde se construirán las viviendas, sólo se entregarán certificados de habitabilidad, y el contratista entregará, además, el grupo de declaraciones juramentadas por parte de los posesionarios que los justifiquen como tales.

Culminada la construcción de las viviendas, el contratista deberá presentar en el GAD las actas de entrega y recepción de las viviendas de los beneficiarios.

La persona beneficiaria que de manera dolosa y/o bajo juramento consigne ante el notario, MIDUVI y el GAD Portoviejo, información que no corresponda, y que en lo posterior genere problemas en la legalización del bien, será responsable ante las autoridades correspondientes, sin perjuicio de la corresponsabilidad por parte de los servidores públicos por acción u omisión.

Esta disposición tendrá vigencia mientras dure la entrega del bono de vivienda emergente por el terremoto del 16 de abril del 2016, no se concederán permisos de construcción y/o certificado de habitabilidad en los predios que se encuentren ubicados en zonas de riesgo.

NOVENA.- Hasta que los estudios correspondientes determinen los nuevos usos de suelo y zonificación del área urbana, en fraccionamientos que no sean para urbanizaciones, se los podrá realizar con un lote mínimo de 150 m2, única y exclusivamente en predios ubicados en zonas consolidadas.

Las zonas consolidadas deberán ser establecidas mediante informe motivado por la Dirección de Avalúos, Ordenamiento Territorial y Gestión del Suelo, o quien haga sus veces, el mismo que será requisito primordial, para proceder con el fraccionamiento.

DÉCIMA.- Hasta que se emitan las regulaciones nacionales sobre uso y gestión del suelo, por parte del Consejo Técnico de Uso y Gestión del Suelo, y el reglamento de la Ley de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, se aplicarán los parámetros técnicos aprobados por el GAD Portoviejo que no se contrapongan con la mencionada Ley."

Nota:

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309

www.portoviejo.gob.ec

Disposiciones Transitorias agregadas por el artículo 10 de la Ordenanza que Contiene la Cuarta Reforma a la Ordenanza de Reglamentación del Área Urbana y Rural del Cantón Portoviejo (2016-12-12)

DÉCIMA PRIMERA.- Hasta que se emitan las regulaciones nacionales sobre uso y gestión del suelo, por parte del Consejo Técnico de Uso y Gestión del Suelo, y el reglamento de la Ley de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, se exceptúa la entrega de áreas verdes en los predios en los que el 15% del área útil del terreno sea menor al lote mínimo del sector."

DÉCIMA SEGUNDA.- Fraccionamiento en la Zona Rural: Hasta que los estudios correspondientes determinen la clasificación, usos y normas urbanísticas del Suelo Rural del Cantón Portoviejo, para fraccionamientos ubicados en zonas rurales se considerará lo siguiente:

- En las cabeceras parroquiales se podrán realizar fraccionamientos con un lote mínimo de 300 m2, sin perjuicio de las excepciones establecidas en el presente código.

- En zonas residenciales agrícolas, el lote mínimo será de 1000 m2. Se permitirán fraccionamientos con fines de vivienda de interés social rural o herencia, única y exclusivamente en predios ubicados en las zonas residenciales agrícolas determinadas por el GAD Portoviejo, para los cuales se admitirá una superficie inferior a 1000 m2, pero en ningún caso podrá ser menor a 300 m2.

- En zonas rurales agrícolas, el lote mínimo será de 10.000 m2. Se permitirá edificar un bloque de vivienda e infraestructura para la producción, siempre y cuando exista un informe favorable de la Dirección de Gestión Ambiental y Riesgos del GAD Municipal.

Las Zonas Residenciales Agrícolas ser establecidas por la Dirección de Avalúos, Ordenamiento Territorial y Gestión de Suelo, o quien haga sus veces, e incorporada a la cartografía del GAD Portoviejo.

No se concederán fraccionamientos con fines de vivienda en los predios que se encuentren ubicados en zonas de alto riesgo.

DÉCIMA TERCERA.- Regulación de predios post-terremoto: El GAD Portoviejo a fin de regularizar la tenencia de los lotes pertenecientes a los propietarios o posesionarios beneficiarios del Plan de recuperación habitacional otorgado por el órgano rector nacional en materia de hábitat y vivienda y de la colaboración de fundaciones para la reconstrucción de viviendas afectadas por el terremoto del 16 de abril del 2016, se permitirá fraccionar predios con una superficie inferior al lote mínimo a la establecida en el presente código, para lo cual deberá cumplir, además de los requisitos establecidos en el manual de procedimientos, con lo siguiente:

- El lote deberá tener acceso a una vía pública existente o proyectada.

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309
www.portoviejo.gob.ec

- EL solicitante deberá presentar un certificado conferido por el órgano rector nacional en materia de hábitat y vivienda y copia de cualquier otra documentación que acredite que fueron afectados por el terremoto y han sido beneficiados por el bono de emergencia.

No se concederán fraccionamientos en los predios que se encuentren ubicados en zonas de alto riesgo.

DÉCIMA CUARTA.- Hasta que el GAD Portoviejo cuente con los diseños definitivos del área de influencia directa e indirecta que conforma el Corredor del Río Portoviejo, la Dirección de Avalúos, Ordenamiento Territorial y Gestión de Suelo, o quien haga sus veces, podrá realizar actualizaciones de dichas áreas mediante informe motivado de las direcciones correspondientes a fin de no afectar sectores consolidados o contraponerse con proyectos aprobados previo a la vigencia de la ***ORDENANZA QUE ESTABLECE LAS ZONAS DE PROTECCIÓN, NO AFECTACIÓN O RESTRICCIÓN DEL USO DEL SUELO EN EL CORREDOR DEL RÍO PORTOVIEJO.***

DÉCIMA QUINTA.- Hasta que los estudios correspondientes determinen los tratamientos y normas aplicables al Suelo de Protección Urbana del Cantón Portoviejo, podrá realizar actualizaciones de dichas áreas mediante informe motivado de las direcciones correspondientes a fin de no afectar sectores consolidados o contraponerse con proyectos aprobados previo a la vigencia de la ORDENANZA QUE INCORPORA A LA NORMATIVA MUNICIPAL LA ACTUALIZACIÓN DE LOS PLANES DE DESARROLLO Y DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN PORTOVIEJO.

POLOS DE DESARROLLO:

DÉCIMA SEXTA.-El GAD Portoviejo, dentro de su Plan de Movilidad, realizará un estudio minucioso del trazado vial en los cuatro polos de desarrollo determinados en el Título VI de esta Ordenanza, normando el otorgamiento de autorizaciones de fraccionamiento de terrenos y de edificaciones hasta que sean entregadas las consultorías correspondientes. Las propuestas preliminares existentes a la fecha de aprobación de esta Ordenanza, serán analizadas a detalle.

DÉCIMA SÉPTIMA.- Los establecimientos no compatibles con los polos de desarrollo determinados en el Título VI de esta Ordenanza, deberán ser reubicados, cerrados o cambiado su giro de negocio por cuenta y responsabilidad de sus propietarios en el plazo que determine la administración municipal, quien será la responsable de regular estos locales y coordinar su reubicación, cierre o giro de negocio de acuerdo a su compatibilidad.

DÉCIMA OCTAVA.-El GAD Portoviejo, de considerarlo necesario, podrá aplicar los instrumentos para regular el mercado de suelo, de acuerdo a lo establecido en los artículos 60, 61,62,63,64,65,66,67,68 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo . Específicamente, podrá recurrir , mediante un acto

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309
www.portoviejo.gob.ec

administrativo, al anuncio de proyecto en cualquiera de las áreas de afectación de los polos de desarrollo, lo que permitirá fijar el avalúo de los inmuebles de las áreas de influencia en las obras al valor de la fecha del anuncio público de las respectivas obras, a fin de evitar el pago de un sobreprecio en caso de expropiaciones inmediatas o futuras, Si transcurrido tres años desde dicho anuncio no se concretase el proyecto anunciado, el acto administrativo quedará sin efecto.

Nota: Disposición sustituida según el artículo 13 de la Ordenanza que contiene reforma al Título VII de la Ordenanza que regula el Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Código Municipal del cantón Portoviejo (2017-07-26

DÉCIMA NOVENA.-El contenido del Título VI de la presente Ordenanza es de carácter preventivo y temporal, y tendrá vigencia hasta que se implementen la actualización del Plan de Ordenamiento Territorial y las consultorías contratadas en relación a los cuatro polos de desarrollo establecidos en esta norma.

Nota: Anterior Disposición décima quinta derogada según el artículo 14 de la Ordenanza que contiene reforma al Título VII de la Ordenanza que regula el Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Código Municipal del cantón Portoviejo (2017-07-26).

VIGÉSIMA.- El plazo de duración de la afectación vinculada a parte de las áreas directas de los polos de desarrollo, estará sujeto a la presentación de los correspondientes estudios de consultorías que desarrollarán los proyectos arquitectónicos de equipamientos necesarios.

VIGÉSIMA PRIMERA.- En caso de una intervención de interés social, se realizará el Plan Parcial de Uso Mixto previo a su intervención.

Nota: Disposiciones innumeradas agregadas según el artículo 15 de la Ordenanza que contiene reforma al Título VII de la Ordenanza que regula el Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Código Municipal del cantón Portoviejo (2017-07-26)

DE LAS ZONAS DE AFECTACIÓN EN LAS ÁREAS DE INFLUENCIA DE LOS MERCADOS Y LA DETERMINACIÓN DE LAS ZONAS PLANIFICADAS PARA EL COMERCIO EN EL ESPACIO PÚBLICO

VIGÉSIMA SEGUNDA.- En el caso específico del área de afectación del Proyecto de Mercado "18 de Octubre", si en el transcurso de tres años a partir de la sanción de la presente ordenanza, el proyecto mencionado no se ejecuta, esta normativa quedará sin efecto para esta Zona de Influencia.

REF.: Disposición agregada según ORDENANZA REFORMATORIA A La ORDENANZA QUE REGULA EL DESARROLLO Y EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN PORTOVIEJO E INCORPORA EL TITULO INNUMERADO DENOMINADO "DE LAS ZONAS DE AFECTACIÓN EN LAS ÁREAS DE INFLUENCIA DE LOS MERCADOS Y LA DETERMINACIÓN DE LAS ZONAS PLANIFICADAS PARA EL COMERCIO EN EL ESPACIO PÚBLICO" (2018-05-17)

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309
www.portoviejo.gob.ec

OCUPACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO:

VIGÉSIMA TERCERA.- Para el caso de los comerciantes autónomos y por cuenta propia de la ciudad de Portoviejo, que se encuentran actualmente ubicados dentro del perímetro comprendido por las calles Quito, Chile, 10 de Agosto, Olmedo, entre Alajuela, Francisco de Paula Moreira, 9 de Octubre y Pedro Gual, y el eje de la calle Ricaurte, no serán objeto de reubicación hasta la construcción de un centro comercial popular u otras iniciativas que garanticen lo establecido en la Constitución y en la Ley de Economía Popular y Solidaria respecto de la obligación de los GAD de dotar de lugares dignos y permanentes para el desarrollo de estas actividades. Esto no significará proliferación o aumento del comercio autónomo.

VIGÉSIMA CUARTA.- El GAD Portoviejo incorporará dentro de su planificación y en su presupuesto, una partida presupuestaria para la construcción de un centro comercial popular u otras iniciativas que aglutinen integralmente a los comerciantes autónomos y por cuenta propia de la ciudad de Portoviejo que actualmente realizan sus actividades en el espacio público comprendido en el perímetro establecido en la disposición transitoria anterior.

VIGÉSIMA QUINTA.- La Dirección de Higiene y Aseo Municipal deberá implementar la respectiva concienciación y capacitación a la ciudadanía para emprender en el proceso de clasificación de los desechos, previo a la ubicación de los mismos en el espacio público destinado para el efecto para la correspondiente recolección que hará el personal municipal en los horarios establecidos, tal como lo señala el Título VII de esta Ordenanza.

VIGÉSIMA SEXTA.- Para el caso de los comerciantes autónomos y por cuenta propia de la ciudad de Portoviejo, que se encuentran actualmente ubicados dentro del perímetro comprendido por las calles Quito, Chile, 10 de Agosto, Olmedo, entre Alajuela, Francisco de Paula Moreira, 9 de Octubre y Pedro Gual, y el eje de la calle Ricaurte, no serán objeto de reubicación hasta la construcción de un centro comercial popular u otras iniciativas que garanticen lo establecido en la Constitución y en la Ley de Economía Popular y Solidaria respecto de la obligación de los GAD de dotar de lugares dignos y permanentes para el desarrollo de estas actividades.

Esto no significará proliferación o aumento del comercio autónomo.

VIGÉSIMA SÉPTIMA.- El GAD Portoviejo incorporará dentro de su planificación y en su presupuesto, una partida presupuestaria para la construcción de un centro comercial popular u otras iniciativas que aglutinen integralmente a los comerciantes autónomos y por cuenta propia de la ciudad de Portoviejo que actualmente realizan sus actividades en el espacio público comprendido en el perímetro establecido en la disposición transitoria primera.

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309

www.portoviejo.gob.ec

VIGÉSIMA OCTAVA.- El Concejo Municipal, en un plazo máximo de 60 días contados a partir de la aprobación de esta Ordenanza, aprobará el Reglamento Interno que regulará los procedimientos para la concesión de permisos de ocupación del espacio público, el proceso sancionador, la imposición de multas y las impugnaciones.

El Reglamento también comprenderá los rangos de valoración para definir el grado de inobservancia y la gravedad de las infracciones, relacionados al monto de la multa que la autoridad juzgadora municipal debe imponer.

VIGÉSIMA NOVENA.- La obligación de pintar las edificaciones, incluidas las fachadas laterales, cercas y verjas de solares obligatoriamente, tal como lo establece esta norma municipal, deberá ser exigida por primera vez, por el GAD Portoviejo, para que se cumpla dentro de los seis meses posteriores a la fecha de aprobación y promulgación de la presente Ordenanza. Para dicho propósito, esta institución desarrollará campañas de concienciación y participación colectiva, desde las escuelas, colegios y otros sectores de la sociedad portovejense.

TRIGÉSIMA.- Las edificaciones que cuenten con acondicionadores de aire instalados en fachadas y portales, tendrán seis meses de plazo a partir de la vigencia de la presente norma, para cambiar su ubicación y cumplir de esta manera lo expresado en esta Ordenanza.

TRIGÉSIMA PRIMERA.- Los permisos anuales para la concesión de espacio público reservado para el parqueo de vehículos seguirán siendo emitidos por el GAD Portoviejo hasta que la EPM-PORTOVIAL funcione en sus nuevas instalaciones y elabore la regulación para el efecto, con sujeción al Plan de Ordenamiento Territorial y al Plan de Movilidad del cantón Portoviejo.

TRIGÉSIMA SEGUNDA.- Para la aplicación de la presente ordenanza, la EPM – PORTOVIAL mantendrá una coordinación permanente con la Jefatura Provincial de Tránsito en todo lo que sea necesario, hasta que el GAD Portoviejo, a través de dicha empresa, asuma completamente la competencia de tránsito y transporte terrestre.

TRIGÉSIMA TERCERA.- La Dirección de Higiene y Aseo deberá implementar la respectiva concienciación y capacitación a la ciudadanía para emprender en el proceso de clasificación de los desechos, previo a la colocación de las fundas en el espacio público destinado para el efecto para la correspondiente recolección que hará el personal municipal en los horarios establecidos, tal como lo establece esta ordenanza.

TRIGÉSIMA CUARTA.- Se concede el plazo improrrogable de (1) un año a partir de la publicación de la presente ordenanza, para que los propietarios, arrendatarios o administradores de un local comercial o industrial retiren las vitrinas que ocupen el espacio de uso público del cantón.

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309

www.portoviejo.gob.ec

Mientras dure este plazo, no se cobrará la tarifa por la ocupación del espacio público con vitrinas; sin embargo, las vitrinas que ocupen el espacio público deberán estar adheridas a las fachadas, su ancho máximo en ningún caso podrá ser superior a sesenta centímetros desde la pared frontal del local hacia el portal, y no podría sobrepasar los dos metros de altura; brindaron las debidas condiciones de seguridad y no podrán ser objeto de contaminación visual. Estas deberán estar ubicadas a los costados de las puertas de ingreso del negocio, y en ningún caso podrán ser más de 2 vitrinas. Sobre las vitrinas y a los costados de éstas, no se permite la exhibición de mercaderías. Se prohíbe la ubicación de vitrinas en los pilares del portal.

Dentro del plazo indicado, el propietario, arrendatario o administrador del local comercial o industrial que no se sujete a las condiciones y características establecidas en esta disposición, será sancionado con una multa del 10% de un SBU, y, en caso de ocupar con un número mayor al permitido de vitrinas será sancionado con una multa del 20% de un SBU. De seguir incumpliendo esta disposición, la autoridad juzgadora municipal ordenara la clausura temporal del local comercial hasta que el infractor cumpla con la obligación transgredida.

El GAD Portoviejo, dentro del plazo establecido, a través de la respectiva área municipal, propiciara los mecanismos necesarios para la capacitación en ventas, comercio en redes sociales y atención al cliente dirigido a comerciantes, industriales y ciudadanía en general, proponiéndose la creación de una vitrina comercial digital PORTO E-COMMERCE a cargo de los comerciantes."

TRIGÉSIMA QUINTA.- Todos los prestadores de los Servicios Comerciales deberían entregar a la unidad administrativa municipal correspondiente, un listado de coordenadas geográficas actualizadas con la ubicación exacta de todas las estaciones radioeléctricas. Dicha información tendrá el carácter de confidencial al amparo de la legislación vigente y deberá entregarse en forma digital acorde al requerimiento de la unidad administrativa municipal, en el término de 30 días de su requerimiento.

TRIGÉSIMA SEXTA.- Todas las estructuras fijas y de soporte que se encuentran ya instaladas, en funcionamiento o no, deberán sujetarse a las condiciones de implantación señaladas en la presente ordenanza y deberían obtener su permiso de instalación o construcción de infraestructura de telecomunicaciones y audio y video por suscripción en el término de 30 días, contados a partir de la aprobación de la misma.

TRIGÉSIMA SÉPTIMA.- Una vez publicada esta Ordenanza en el Registro Oficial, dentro de los 15 días posteriores a su vigencia, las personas naturales y jurídicas que ocupan el espacio público y suelo del Cantón en cualquiera de los servicios señalados en esta norma, y que operen dentro de las áreas en que ya se encuentren los ductos de soterramiento listos para su ocupación, presentaron un plan de desocupación u ordenamiento del espacio aéreo, suelo y subsuelo, que debe contemplar la reubicación del mismo, dicho plan no deberá superar los 45 días para su ejecución, contados de

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309

www.portoviejo.gob.ec

igual manera desde la vigencia de esta ordenanza. De no cumplirse lo dispuesto, ocasionar la imposición de una multa equivalente a 10 Salarios Básicos Unificados.

En caso de mantenerse el incumplimiento a esta disposición se generara una multa estipulada e1 10% de un Salario Básico Unificado por cada día de retraso al cronograma aprobado por este GAD

Nota:
Disposiciones transitorias agregadas de la novena a la décimo segunda por el artículo 34 de la ordenanza que contiene la segunda reforma a la ordenanza que regula la ocupación del espacio público en el Cantón Portoviejo (2016-11-18)

DE LA ACCESIBILIDAD UNIVERSAL EN EL CANTÓN PORTOVIEJO

TRIGÉSIMA OCTAVA.- Los medios de accesibilidad serán de aplicación e implementación obligatoria a todos los bienes estipulados en el artículo innumerado (2) de ésta ordenanza, sin perjuicio de la aplicación de las sanciones correspondientes por su incumplimiento.

TRIGÉSIMA NOVENA.- Los propietarios de los bienes inmuebles, las instituciones públicas o privadas que brinden atención o servicio público en cuyas edificaciones o instalaciones que estén construidas o en proceso de construcción o planificación que tengan barreras arquitectónicas y urbanísticas que no permitan la accesibilidad de las personas con discapacidad y movilidad reducida, tendrán el plazo de dos años a partir de la aprobación de esta ordenanza para eliminar dichas barreras.

El plazo máximo para realizar las adecuaciones que permitan la accesibilidad de las personas con discapacidad en las edificaciones que presten un servicio público que hasta la fecha no cumplan con las Normas INEN de accesibilidad, será de un año a partir de la respectiva notificación. En caso de no cumplir esta disposición se iniciara el proceso administrativo correspondiente.

Nota: Disposiciones agregadas según la *Ordenanza que Reforma la Ordenanza que Regula el Componente Territorial e Incorpora en su Título III el capítulo in numerado denominado "DE LA ACCESIBILIDAD UNIVERSAL EN EL CANTÓN PORTOVIEJO (2017-12-18)*

REGENERACIÓN URBANA:

CUADRAGÉSIMA.-Luego que esta Ordenanza entre en vigencia, los establecimientos que tengan compatibilidad de usos con las actividades permitidas en las áreas regeneradas, dispondrán de un plazo de cuatro meses para iniciar las acciones y trámites necesarios establecidos en la Ley de Turismo y la ordenanza para la obtención de la Licencia Única Anual de Funcionamiento en el Cantón Portoviejo; y, los establecimientos que no tengan compatibilidad de usos tendrán 4 meses para su reubicación.

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309
www.portoviejo.gob.ec

CUADRAGÉSIMA PRIMERA.- Para efectos de la disposición transitoria anterior, la Dirección de Turismo Municipal emitirá, previa la respectiva inspección, un informe detallado de los establecimientos que deben ser incorporados al catastro turístico del cantón Portoviejo y que se encuentran localizados en los sectores del ámbito de aplicación del Título XI de la presente Ordenanza.

PLAN SOCIAL MASIVO DE LEGALIZACIÓN DE TERRENOS EN EL CANTÓN PORTOVIEJO:

CUADRAGÉSIMA SEGUNDA.- Hasta que la Municipalidad realice el inventario total de los bienes mostrencos y/o vacantes, podrá ir incorporando en forma individual o por grupos los predios que fueren materia de solicitud de legalización por parte de sus posesionarios, que cumplan con los requisitos establecidos en el Título XIII de la presente Ordenanza.

CUADRAGÉSIMA TERCERA.- Los trámites que hayan sido iniciados con anterioridad a la vigencia de esta Ordenanza, continuarán el procedimiento que determine la misma a partir de la instancia en la que se encuentren al momento de su promulgación.

Nota: Anterior disposición trigésima quinta transitoria eliminada según el artículo 26 de la Ordenanza que Regula el Plan Social masivo de Legalización de Terrenos en el cantón Portoviejo (2017-06-27)

CUADRAGÉSIMA CUARTA.- El funcionario de la Unidad de Riesgo se integrará como parte de la Unidad de Legalización de Tierras, hasta que se conforme la Unidad de Riesgos, mediante ordenanza.

CUADRAGÉSIMA QUINTA.-Por motivos del terremoto del 16 de abril de 2016 el Alcalde de Portoviejo podrá resolver diferir hasta por dos años el cobro de los valores por el proceso de escrituración, regularización, o compraventa de fajas o lotes a familias damnificadas. Estos momentos serán recaudados de manera prorrateada.

CUADRAGÉSIMA SEXTA.- Periodo de reconstrucción post-terremoto.- Se establece el periodo transitorio de reconstrucción post-terremoto por un lapso de dos años contados a partir de la promulgación de la presente ordenanza, y se admitirá solo para los terrenos (en suelo urbano, de expansión urbana, centros poblados o cabeceras parroquiales) que fueron afectados después del terremoto del 16 de abril del 2016 para tales efectos se tomará en cuenta lo siguiente:

- **Terrenos con edificación destruida por el terremoto**.- Se podrá regularizar cualquier superficie del terreno, siempre y cuando se demuestre que la vivienda fue destruida por el terremoto y el lote no se encuentre ubicado en la zona cero, zonas afectadas o zonas de riesgo, de acuerdo a lo dispuesto en la ordenanza de reconstrucción : Medidas Emergentes, o en un sector estratégico de planificación

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309
www.portoviejo.gob.ec

urbanística de la ciudad, El resto del procedimiento se realizará de acuerdo a las disposiciones y requisitos establecidos en la presente ordenanza.

- **Para terrenos con vivienda**: Se podrá regularizar predios urbanos y de cabeceras parroquiales de tamaño inferior al +/-20% del mínimo que establezca la Ordenanza de Reglamentación del Área Urbana y Rural del Cantón Portoviejo siempre y cuando el 80% de los lotes circundantes del sector sean de dimensiones semejantes al lote que se quiera legalizar. Caso contrario se respetará el mínimo establecido en esta norma.

CUADRAGÉSIMA SÉPTIMA.- En el plazo de hasta 180 días contados a partir de la sanción de la presente ordenanza, se deberá aprobar en segundo y definitivo debate la Ordenanza que Regula el Procedimiento de Declaratoria de Interés Social a Asentamientos Humanos de Hechos y Consolidados y establece el proceso integral de regularización.

CUADRAGÉSIMA OCTAVA.- No se procederá a legalizar bienes mostrencos a posesionarios que hayan iniciado la ocupación sobre el bien, en fecha posterior a la vigencia de esta ordenanza.

Nota: Disposiciones transitorias innumeradas incorporadas según el artículo 27 de la Ordenanza que Regula el Plan Social masivo de Legalización de Terrenos en el cantón Portoviejo (2017-06-27)

ZONAS DE PROTECCIÓN, NO AFECTACIÓN O RESTRICCIÓN DEL USO DEL SUELO EN EL CORREDOR DEL RÍO PORTOVIEJO

CUADRAGÉSIMA NOVENA.- Se prohíbe los fraccionamientos menores a una hectárea en las zonas determinadas como uso de suelo agrícola, hasta que el GAD Portoviejo cuente con los diseños de los parques agrícolas que conforman el Corredor del Río Portoviejo.

RECONSTRUCCIÓN DE PORTOVIEJO: MEDIDAS EMERGENTES

QUINTAGÉSIMA.- Los permisos para trabajos varios dentro de la Zona Cero, se otorgarán una vez que el sector en el que se localice la edificación del interesado se encuentre libre de escombros, limpio, y fuera de todo peligro.

QUINTAGÉSIMA PRIMERA.- Se exonera el pago del 100% de la tasa por ocupación del espacio público; tasa de recolección de basura, aseo público y saneamiento ambiental; y, de la tarifa correspondiente al permiso de ocupación del espacio público, a los sujetos pasivos del cantón Portoviejo afectados por el Terremoto por el periodo comprendido desde el 1 de agosto hasta el 31 de diciembre del año 2016, conforme a la resolución que para el efecto expida el Alcalde.

Los beneficiarios de esta exoneración deberán constar en los registros catastrales de la Municipalidad y obtener sin costo el permiso establecido para el desarrollo de sus actividades.

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309
www.portoviejo.gob.ec

QUINTAGÉSIMA SEGUNDA.- Las riberas del río que por efectos del terremoto o como consecuencia de la erosión fluvial, generan condiciones de pérdida de ribera y riesgo inminente para la infraestructura de uso público existente en las zonas de influencia directa dentro de los 50 metros a cada margen del río, deberán ser protegidas con las obras correspondientes que para el efecto se establezcan, previo informe técnico del área requirente.

ORDENANZA QUE REGULA LA INSTALACIÓN DE MEDIOS PUBLICITARIOS Y PROPAGANDA ELECTORAL EN EL ESPACIO PUBLICO Y PRIVADO DEL CANTÓN PORTOVIEJO

QUINTAGÉSIMA TERCERA.- Las personas naturales o jurídicas sin excepción, que a la fecha de vigencia de la presente ordenanza mantengan instalados en el espacio público o privado del Cantón Portoviejo medios publicitarios, tendrán un plazo de sesenta (60) días contados a partir de la sanción de la misma, para obtener el permiso correspondiente, así como el pago de la respectiva tasa. Una vez vencido este plazo, la Dirección de Avalúos, Ordenamiento Territorial y Gestión del suelo o quien haga sus veces, solicitará a la autoridad municipal correspondiente que se notifique a la persona natural o jurídica propietaria o responsable del medio publicitario, otorgándole el plazo de treinta (30) días para su retiro, caso contrario el GAD Portoviejo lo hará a costa del infractor, cuyo valor podrá ser cobrado vía coactiva con el 2O/o de recargo más los intereses correspondientes,

QUINTAGÉSIMA CUARTA.- En el inicio de la campeada electoral dispuesta por el consejo Nacional Electoral para elegir Presidente, Vicepresidente, Asambleístas nacionales y provinciales, representantes al Parlamento Andino, periodo 2017 -2027, y consulta popular se utilizarán los medios publicitarios con propaganda electoral que se establecen en esta ordenanza.

NOTA: Se deroga la Ordenanza para la instalación de rótulos publicitarios en el Cantón Portoviejo, aprobada por el Concejo Municipal de Portoviejo los días 5 de enero y 4 de septiembre de 2006; la codificación de la ordenanza para la instalación de rótulos Publicitarios en el Cantón Portoviejo, aprobada por el Concejo Municipal de Portoviejo los días 30 de junio y 28 de julio de 2009; la ordenanza de utilización de espacios para la propaganda electoral, discutida por la Corporación Municipal en dos sesiones distintas celebradas los días 24 de Octubre y 11 de Noviembre de 1997, habiendo sido aprobada definitivamente en la Última de las sesiones nombradas, y otras que contravengan lo preceptuado en la presente Ordenanza.(2016-12-06)

ORDENANZA QUE REGULA LOS ESTUDIOS DE IMPACTO VIAL EN EL CANTÓN PORTOVIEJO

QUINTAGÉSIMA QUINTA.- Dentro del plazo de 180 días contados a partir de la sanción de la presente Ordenanza, el (la) Gerente General de PORTOVIAL EP,

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309
www.portoviejo.gob.ec

presentará al directorio, para su análisis y aprobación, el reglamento para la elaboración, presentación, evaluación y aprobación de los Estudios de Impacto Vial

DISPOSICIONES REFORMATORIAS:

PRIMERA.- Sustitúyase el signo de puntuación punto (.) del primer inciso del artículo 9 de la Sección 1 del Capítulo III de la ORDENANZA QUE REGULA EL EJERCICIO DE LA POTESTAD SANCIONADORA DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTON PORTOVIEJO, por el signo de puntuación coma (,) y agréguese a continuación el siguiente texto: "así como también las entidades colaboradoras, públicas o privadas que para el efecto disponga el consejo municipal, el alcalde o alcaldesa del cantón Portoviejo"

SEGUNDA.- Sustitúyase el signo de puntuación, dos puntos (:) del primer inciso del artículo 10 de la Sección 1 del Capítulo III de la ORDENANZA QUE REGULA EL EJERCICIO DE LA POTESTAD SANCIONADORA DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTON PORTOVIEJO, por el signo de puntuación coma (,) y agréguese a continuación el siguiente texto: "así como también las entidades colaboradoras, públicas o privadas que para el efecto disponga el consejo municipal, el alcalde o alcaldesa del cantón Portoviejo"

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

PRIMERA.-Se derogan todas las ordenanzas que se contrapongan a lo establecido en esta norma, y en particular las siguientes:

- *ORDENANZA QUE CONTIENE REFORMA AL TÍTULO VII DE LA ORDENANZA QUE REGULA EL DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITOARIAL DEL CÓDIGO MUNICIPÁL DEL CANTÓN PORTOVIEJO (2017-07-26).*

- *ORDENANZA REFORMATORIA DEL CAPÍTULO II DEL TÍTULO V DE LA ORDENANZA QUE REGULA EL DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN PORTOVIEJO(DEFINE LOS USOS DE LAS ÁREAS DE INFLUENCIA DEL PARQUE LA ROTONDA, CONSIDERANDO AL PARQUE COMO ZONA ESPECIAL TURÍSTICA. 2017-08-23)*

- *ORDENANZA REFORMATORIA AL TÍTULO V Y VI DE LA ORDENANZA QUE REGULA EL DESARROLLO Y EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN PORTOVIEJO (2017-12-29)*

- *ORDENANZA REFORMATORIA AL TITULO II DE LA ORDENANZA QUE REGULA EL DESARROLLO Y EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN PORTOVIEJO. (PLAN PARCIAL DE USO MIXTO DE SUELO Y EDIFICABILIDAD EN TERRENOS PARA EL PROYECTO DE DESARROLLO URBANO DE INTERÉS SOCIAL CIUDADELA "VALLE DEL SOL" (2017-12-04)*

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309
www.portoviejo.gob.ec

- *ORDENANZA QUE REFORMA LA ORDENANZA QUE REGULA EL COMPONENTE TERRITORIAL E INCORPORA EN SU TÍTULO III EL CAPÍTULO INNUMERADO DENOMINADO "DE LA ACCESIBILIDAD UNIVERSAL EN EL CANTÓN PORTOVIEJO (2017-12-18)*

- *ORDENANZA QUE REFORMA EL LIBRO II DEL CÓDIGO MUNICIPAL, COMPONENTE TERRITORIAL, QUE AGREGA EL CAPITULO (TÍTULO) IN NUMERADO DE APROBACIÓN DE LA ADMINISTRACION DE LA INFORMACIÓN PREDIAL, PLANO DE VALOR DE SUELO Y ZONAS HOMOGÉNEAS Y TABLAS DE VALORACIÓN DE LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN PORTOVIEJO, QUE REGIRÁN EN EL BIENIO 2018 2019 (2017-11-30).*

- *ORDENANZA QUE REGULA EL USO DE LOS ESPACIOS PÚBLICOS DEL CANTÓN PORTOVIEJO EN CUANTO A LA COMPRA, VENTA, ENTREGA GRATUITA Y CONSUMO DE BEBIDAS ALCOHOLICAS (2015-08-13).*

- *ORDENANZA SUSTITUTIVA AL TÍTULO X DE LA PRDENANZA QUE REGULA EL DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CÓDIGO MUNICIPAL DEL CANTÓN PORTOVIEJO: "REGENERACIÓN URBNA" (2017-12-04)*

- *.ORDENANZA QUE CONTIENE LA TERCERA REFORMA A LA ORDENANZA QUE REGULA EL PLAN SOCIAL MASIVO DE LEGALIZACIÓN DE TIERRAS (2017-06-27)*

- *ORDENANZA REFORMATORIA A LA ORDENANZA QUE REGULA EL DESARROLLO Y EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN PORTOVIEJO E INCORPORA EL TÍTULO INNUMERADO DENOMINADO "DE LA DECLARATORIA DE INTERES SOCIAL A ASENTAMIENTOS HUMANOS DE HECHO Y CONSOLIDADOS Y DEL PROCEDIMIENTO INTEGRAL DE REGULARIZACIÓN" (Establece el Procedimiento de Declaratoria de Interés Social a Asentamientos Humanos de Hecho y Consolidados y el Proceso Integral de Regularización) (2017-08-31)*

- *ORDENANZA REFORMATORIA A La ORDENANZA QUE REGULA EL DESARROLLO Y EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN PORTOVIEJO E INCORPORA EL TITULO INNUMERADO DENOMINADO "DE LAS ZONAS DE AFECTACIÓN EN LAS ÁREAS DE INFLUENCIA DE LOS MERCADOS Y LA DETERMINACIÓN DE LAS ZONAS PLANIFICADAS PARA EL COMERCIO EN EL ESPACIO PÚBLICO" (2018-05-17)*

SEGUNDA.-Elimínese los artículos 10, 11 y 12 de la Ordenanza que contiene reforma al título VII de la Ordenanza que regula el desarrollo y ordenamiento territorial del código municipal del cantón Portoviejo, sancionada el 26 de julio del 2017.

Nota: Disposición incorporada según la disposición derogatoria innumerada primera de la Ordenanza reformatoria del capítulo II del título V de la ordenanza que regula el desarrollo y ordenamiento territorial del cantón Portoviejo (Define los usos de las áreas de influencia del parque la rotonda, considerando al parque como zona especial turística, 2017-07-)

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309
www.portoviejo.gob.ec

TERCERA.- Quedan derogados todos los Capítulos de la ORDENANZA PARA LA FORMACIÓN Y ADMINISTRACIÓN DE LA INFORMACIÓN PREDIAL; DETERMINACIÓN DEL AVALÚO DE LA PROPIEDAD; Y DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL DE LOS BIENES INMUEBLES URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN PORTOVIEJO, BIENIO 2016-2017, con excepción de los capítulos IV y V correspondientes a la "determinación de impuesto predial urbano" y la "determinación del avalúo a los predios rurales" respectivamente así como todas las ordenanzas y demás disposiciones expedidas sobre el avalúo de los predios que se le opongan y que fueron expedidas con anterioridad a la presente.

REF.: ORDENANZA QUE REFORMA EL LIBRO II DEL CÓDIGO MUNICIPAL, COMPONENTE TERRITORIAL, QUE AGREGA EL CAPITULO IN NUMERADO DE APROBACIÓN DE LA ADMINISTRACION DE LA INFORMACIÓN PREDIAL, PLANO DE VALOR DE SUELO Y ZONAS HOMOGÉNEAS Y TABLAS DE VALORACIÓN DE LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN PORTOVIEJO, QUE REGIRÁN EN EL BIENIO 2018 2019 (2017-11-30)

CUARTA.- Deróguese los artículos 442, 443, 444 de la Sección V, del Capítulo II, del Título VIII de la Ordenanza que Regula el Desarrollo y el Ordenamiento Territorial del Cantón Portoviejo.

Nota: Disposición agregada según la *Ordenanza que Reforma la Ordenanza que Regula el Componente Territorial e Incorpora en su Título III el capítulo in numerado denominado "DE LA ACCESIBILIDAD UNIVERSAL EN EL CANTÓN PORTOVIEJO (2017-12-18)*

QUINTA.- Deróguense los artículos 160, 161, 175, 182, del Título V de la Ordenanza que Regula el Desarrollo y el Ordenamiento Territorial del Código Municipal del Cantón Portoviejo, sancionada el 22 de marzo del 2017.

SEXTA.- Deróguense todos los artículos de las secciones X y XI del Capítulo V del Título V de la Ordenanza que Regula el Desarrollo y el Ordenamiento Territorial del Código Municipal del Cantón Portoviejo, sancionada el 22 de marzo del 2017.

SÉPTIMA.- Deróguese todos los artículos, parágrafos, secciones, capítulos del Título VI correspondiente al "PLAN REGULADOR DE DESARROLLO URBANO DE LA PARROQUIA PICOAZA", de la Ordenanza que Regula el Desarrollo y el Ordenamiento Territorial del Código Municipal del Cantón Portoviejo, sancionada el 22 de marzo del 2017.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su sanción y publicación en el dominio web de la institución, sin perjuicio de las disposiciones tributarias, que estarán vigentes a partir de la publicación de esta Ordenanza en el Registro Oficial.

Dado en la sala de sesiones del Concejo Municipal del cantón Portoviejo, a los 07 días del mes de junio del 2018.

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar.
Portoviejo, Manabí, Ecuador.
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309
www.portoviejo.gob.ec

Ing. Agustín Casanova Cedeño
ALCALDE DE PORTOVIEJO

Abg. David Mieles Velásquez
SECRETARIO DEL CONCEJO MUNICIPAL-E

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN: Certifico que la presente **ORDENANZA QUE REGULA EL DESARROLLO Y EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN PORTOVIEJO (ACTUALIZACIÓN Y CODIFICACIÓN 2018)** fue debidamente discutida y aprobada por el Concejo Municipal del cantón Portoviejo, en dos sesiones distintas, celebradas los días 10 de mayo y 07 de junio de 2018, de conformidad a lo que dispone el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, habiendo sido aprobada definitivamente en la sesión del 07 de junio de 2018.

Abg. David Mieles Velásquez
SECRETARIO DEL CONCEJO MUNICIPAL-E

SECRETARÍA DEL CONCEJO MUNICIPAL DE PORTOVIEJO.- En la ciudad de Portoviejo, a los quince días del mes de junio del año dos mil dieciocho, las 10H20.- De conformidad con lo que dispone el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, elévese a conocimiento del señor Alcalde del cantón, para su sanción, la **ORDENANZA QUE REGULA EL DESARROLLO Y EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN PORTOVIEJO (ACTUALIZACIÓN Y CODIFICACIÓN 2018)**

Abg. David Mieles Velásquez
SECRETARIO DEL CONCEJO MUNICIPAL-E

ALCALDÍA DEL CANTÓN PORTOVIEJO.- Portoviejo, 15 de junio de 2018.- 14H30.- De conformidad con lo dispuesto en el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización vigente, y una vez que se ha cumplido con las disposiciones legales, SANCIONO la presente **ORDENANZA QUE REGULA EL DESARROLLO Y EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN PORTOVIEJO (ACTUALIZACIÓN Y CODIFICACIÓN 2018)** y procédase de acuerdo a la Ley.

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar
Portoviejo, Manabí, Ecuador
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309

www.portoviejo.gob.ec

Ing. Agustín Casanova Cedeño
ALCALDE DE PORTOVIEJO

SECRETARÍA DEL CONCEJO MUNICIPAL.- Proveyó y firmó el Ing. Agustín Casanova Cedeño, Alcalde del cantón Portoviejo, el día viernes 15 de junio de 2018, a las 14h30.- Lo Certifico:

Abg. David Mieles Velásquez
SECRETARIO DEL CONCEJO MUNICIPAL-E

GAD Municipal del Cantón Portoviejo
Calle Olmedo s/n y Bolívar
Portoviejo, Manabí, Ecuador
(593) (5) 370 0250 / 370 0251 / 370 0309

www.portoviejo.gob.ec